



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unione Fiduciaria s.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

Avv. Francesco Paolo Anzaldi con studio a Lecco (LC) in P.zza Manzoni n° 11

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario Monti

CF: MNTDRA74B08E507A

con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA 12

telefono: 0341450572

fax: 0341450572

email: geom.monti@libero.it

PEC: dario.monti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GALBIATE Piazza Cesare Battisti 3, frazione Villa Vergano, della superficie commerciale di **585,50** mq per la quota di:

- 9/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è un fabbricato di tipo unifamiliare disposto su quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio per 2 lati è in aderenza con altri fabbricati e si colloca nel centro storico di Villa Vergano che è una frazione del Comune di Galbiate dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture. Viste le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura si ipotizza che la costruzione originaria del fabbricato risale ai primi del 1900. A sud/ovest del fabbricato i locali a piano terra sono direttamente collegati con l'area di pertinenza adibita a giardino. L'ingresso al fabbricato e relativa area di pertinenza è garantito solo ed esclusivamente dalla portoncino d'ingresso pedonale posto a nord/est che si affaccia sulla P.zza Cesare Battisti e identificato con il civico n° 4. L'area di pertinenza è recintata solo sui due lati nord e est mentre il lato ovest anche se dotato di parapetto di protezione è aperto/prospetta su altro terreno identificato con il mapp. 1893 dove si riscontrano dei gradini di accesso. I gradini collegano le due aree poichè il mapp. 1893 è di proprietà dei comproprietari nonchè parenti del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di H=2,8m (P.S1-T-1) H=3,0m (P.2) H=non rilevato (P.3).Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 650 (catasto fabbricati), sezione urbana VII, categoria A/3, classe 1, consistenza 16 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Piazza Cesare Battisti n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord (in senso orario) per l'intero fabbricato e relativa area di pertinenza: area e altro fabbricato in aderenza (mapp. 651), altro fabbricato in aderenza (mapp. 927), Piazza Cesare Battisti, altro fabbricato in aderenza (mapp. 649), area di altra proprietà (mapp. 524), area di altra proprietà (mapp. 1893).

il numero civico riportato nella visura vigente non è corretto così come il numero dei piani.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	585,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 166.107,50
Data della valutazione:	10/02/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/05/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1242 di repertorio, trascritta il 21/06/2019 a Lecco ai nn. 9072/6577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare (atto di pignoramento immobili)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

- il fabbricato non è costituito in condominio.

- il fabbricato è considerato un bene di interesse storico-architettonico o culturale vincolato.

- l'area dove insiste il fabbricato è sottoposta a vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi dell'art.

136 del D.Lgs n° 42 del 22/01/2004 - (Bellezze d'insieme).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/27, in forza di atto di compravendita (cessione quote di proprietà) (dal 28/06/1974), con atto stipulato il 28/06/1974 a firma di Notaio Pietro Gaetani ai nn. 41293 di repertorio, registrato il 02/07/1974 a Lecco ai nn. 12178 Vol. 316 Mod. II, trascritto il 06/07/1974 a Lecco ai nn. 4695/5434.

Il titolo è riferito solamente a l'atto include anche altri immobili.

Con il presente atto il debitore acquista la quota di 1/18 poichè la restante quota di proprietà di 5/18 deriva da precedenti atti citati appunto nelle provenienze della presente stipula.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/27, in forza di denuncia di successione (dal 24/12/1999), registrato il 23/06/2000 a Lecco ai nn. Den. n° 74 Vol. 268.

Con atto trascritto a Lecco il 18/02/2005 ai nn. 2996/1880 l'eredità è stata accettata tacitamente

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di denuncia di successione (dal 24/12/1999), registrato il 23/06/2000 a Lecco ai nn. Den. n° 74 Vol. 268.

Con atto trascritto a Lecco il 18/02/2005 ai nn. 2996/1880 l'eredità è stata accettata tacitamente

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/27, in forza di denuncia di successione (dal 29/06/2003), con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di Lecco ai nn. 92/316 di repertorio, trascritto il 10/02/2004 a Lecco ai nn. Reg. Gen. 1941 Reg. Part. 1401

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di denuncia di successione (dal 29/06/2003), con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di Lecco ai nn. 92/316 di repertorio, trascritto il 10/02/2004 a Lecco ai nn. Reg. Gen. 1941 Reg. Part. 1401

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- presso l'archivio Comunale non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia riguardante la costruzione del fabbricato e successive varianti.

- il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvata dal Consiglio Comunale n° 45 del 22/09/2016, l'immobile ricade in zona Tessuti di antica formazione di matrice urbana + beni di interesse storico-architettonico o culturale vincolato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. da 22 a 31 delle NTA + Art. 32 delle NTA (fonte beni culturali Regione Lombardia e PTCP)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

si fa presente che al piano sottotetto non è stato possibile accedervi in quanto il solaio di calpestio non era in condizioni statiche di sicurezza.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Non avendo riscontrato presso gli archivi del Comune alcuna pratica edilizia non è stato possibile stabilire se sussistono o meno eventuali difformità edilizie. Viste le caratteristiche costruttive e il grado delle finiture del fabbricato si può stabilire che sia stato costruito intorno ai primi del 1900, considerato che in quell'epoca non vigeva l'obbligo che per costruire si doveva presentare la domanda per ottenere il nullaosta (titolo abilitativo), secondo la normativa vigente l'immobile è da intendersi conforme sotto l'aspetto edilizio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente: - A PIANO INTERRATO (S1): non è rappresentata la "bocca di lupo" posta nel muro perimetrale a sud/ovest. - A PIANO TERRA: il posizionamento di alcune porte interne e tavolati non corrispondono, l'altezza interna dei locali (sotto travetto) è di 2,80 mt. - A PIANO PRIMO: nel loc. bagno i tavolati interni sono stati demoliti e non è stata rappresentata una finestra, l'altezza interna dei locali (sotto travetto) è di 2,80 mt. - A PIANO SECONDO: una porta interna è stata chiusa, i tavolati interni del locale bagno non corrispondono, l'altezza interna dei locali (sotto travetto) è di 3,00 mt. - A PIANO TERZO (SOTTOTETTO): la pianta dell'intero piano non è stata rappresentata (il sottotetto è accessibile da una scala interna collegata al piano secondo).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di denuncia di variazione catastale (DOCFA)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica denuncia di variazione catastale (DOCFA) - IVA e oneri di legge esclusi: €750,00
- oneri catastali (n° 1 scheda): €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALBIATE PIAZZA CESARE BATTISTI 3, FRAZIONE VILLA VERGANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GALBIATE Piazza Cesare Battisti 3, frazione Villa Vergano, della superficie commerciale di **585,50** mq per la quota di:

- 9/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima è un fabbricato di tipo unifamiliare disposto su quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio per 2 lati è in aderenza con altri fabbricati e si colloca nel centro storico di Villa Vergano che è una frazione del Comune di Galbiate dove si trova il Comune e tutti i primari servizi e infrastrutture. Viste le caratteristiche architettoniche e i materiali di finitura si ipotizza che la costruzione originaria del fabbricato risale ai primi del 1900. A sud/ovest del fabbricato i locali a piano terra sono direttamente collegati con l'area di pertinenza adibita a giardino. L'ingresso al fabbricato e relativa area di pertinenza è garantito solo ed esclusivamente dalla portoncino d'ingresso pedonale posto a nord/est che si affaccia sulla P.zza Cesare Battisti e identificato con il civico n° 4. L'area di pertinenza è recintata solo sui due lati nord e est mentre il lato ovest anche se dotato di parapetto di protezione è aperto/prospetta su altro terreno identificato con il mapp. 1893 dove si riscontrano dei gradini di accesso. I gradini collegano le due aree poichè il mapp. 1893 è di proprietà dei comproprietari nonchè parenti del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di H=2,8m (P.S1-T-1) H=3,0m (P.2) H=non rilevati (P.3).Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 650 (catasto fabbricati), sezione urbana VII, categoria A/3, classe 1, consistenza 16 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Piazza Cesare Battisti n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord (in senso orario) per l'intero fabbricato e relativa area di pertinenza: area e altro fabbricato in aderenza (mapp. 651), altro fabbricato in aderenza (mapp. 927), Piazza Cesare Battisti, altro fabbricato in aderenza (mapp. 649), area di altra proprietà (mapp. 524), area di altra proprietà (mapp. 1893).
il numero civico riportato nella visura vigente non è corretto così come il numero dei piani.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como (ramo di Lecco), Fiume Adda, percorsi escursionistici Monte Barro e Monte San Genesio.

SERVIZI

asilo nido	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 42 Km (Orio al Serio)	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 200 m	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 39 Km (A4 Milano-Venezia)	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 4,5 Km (stazione di Oggiono)	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 8 Km (SS36)	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 39 Km (Milano Est)	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è il seguente:

- **VILLA SINGOLA** disposta su cinque piani e così suddivisa:

PIANO INTERRATO: cantina e scala interna di collegamento al piano terra.

PIANO TERRA: ingresso, soggiorno, loc. pranzo, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, porticato, vano scala interno di collegamento al piano primo, scala interna di collegamento al piano interrato e area di pertinenza a giardino.

PIANO PRIMO: n° 4 camere, bagno, balcone, terrazzo e vano scala interno di collegamento ai piani terra e secondo.

PIANO SECONDO: n° 4 camere, bagno, balcone, vano scala interno di collegamento al piano secondo e scala interna di collegamento al piano terzo (sottotetto).

PIANO TERZO (sottotetto): unico locale non abitabile e scala interna di collegamento al piano secondo.

Nel suo complesso il fabbricato per l'uso a cui è destinato è da considerarsi in pessimo stato di conservazione. Necessita di un intervento di ristrutturazione totale sotto tutti gli aspetti.

scale interne: a rampa unica realizzate in muratura ; il servoscala è assente. vano scala di collegamento tra i piani terra, primo e secondo.

mediocre 

solai: legno con cappa in malta e cannette

scarso 

strutture verticali: costruite in pietrame

mediocre 

scale interne: a rampa unica realizzate in legno ; il servoscala è assente. scala di collegamento tra il piano secondo e il terzo (sottotetto).

molto scarso 

scale interne: a rampa unica realizzate in muratura ; il servoscala è assente. scala di collegamento tra il piano terra e l'interrato.

molto scarso 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (piano terra, primo e secondo)	490,00	x	100 %	=	490,00
Cantina (piano interrato)	48,00	x	30 %	=	14,40
Sottotetto (piano terzo)	150,00	x	25 %	=	37,50
Balconi (piano primo e secondo)	14,00	x	20 %	=	2,80
Portico (piano terra)	38,00	x	30 %	=	11,40
Terrazzo (piano primo)	38,00	x	30 %	=	11,40
Area di pertinenza (giardino)	120,00	x	15 %	=	18,00
Totale:	898,00				585,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per **COMPARAZIONE**.

Le superfici indicate nel prospetto relativo alla consistenza sono state ricavate dalle schede catastali vigenti e ragguagliate dove sono state riscontrate delle differenze in seguito ai rilievi effettuati durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 585,50 x 300,00 = **175.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **175.650,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **175.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per **COMPARAZIONE**, ossia la determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Come fonte d'informazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2020 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: della zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	585,50	0,00	175.650,00	175.650,00
				175.650,00 €	175.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota di proprietà dell'immobile in capo al debitore non è comodamente divisibile. Le caratteristiche tecniche e costruttive del bene non consentono una comoda divisione e comunque l'eventuale divisione del bene anche considerato il suo stato di conservazione ne penalizzerebbe il valore di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **174.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **8.742,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 166.107,50

data 10/02/2021

il tecnico incaricato
Geom. Dario Monti