

R.E. 840/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^A

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

[REDACTED] DOMINIO VIA PIOMBELLI 140

[REDACTED] Enrico Giugiaro

Contro

[REDACTED] DANIELE A. (debitrice concorsuale)

G.E. DOTT.SSA PAOLA ZAMPIERI

Relazione di Stima del C.T.U. Geom. Enrico Alessio

Il Consulente

Genova, 24/02/2018



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
Cap. Primo	Beni pignorati (Alloggio)	pag. 6
	Dati tecnici	
	Calcolo superficie virtuale	
	Identificativi catastali	
	Regolarità catastale	
	confini	
Cap. Secondo	Descrizione sommaria	pag. 8
Cap. Terzo	Stato di possesso	pag. 8
Cap. Quarto	Vincoli e oneri giuridici	pag. 8
Cap. Quinto	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 11
Cap. Sesto	Attuali e precedenti proprietari	pag. 11
Cap. Settimo	Regolarità edilizia	pag. 12
Cap. Ottavo	Indagine urbanistica	pag. 12
Cap. Nono	Vincoli	pag. 12
Cap. Decimo	Certificazione Energetica	pag. 12
Cap. Undicesimo	Caratteristiche descrittive	pag. 13
Cap. Dodicesimo	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 13
Cap. Tredicesimo	Divisione in lotti	pag. 15
Cap. Quattordicesimo	Attività svolte dal C.T.U.	pag. 15



PREMESSA

QUESITO

Io sottoscritto Enrico Alessio, geometra, libero professionista con studio in Genova, Via Caffaro 1/2 tel 010.86.01.702 e fax 010.86.30.880 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al N.° 2187 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, sono stato nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Paola Zampieri nella procedura in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto



dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena decadenza.

2. Una sommaria descrizione del bene;

3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,



su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
 - le convenzioni matrimoniali - previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, fivello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli
6. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- Le iscrizioni ipotecarie
 - I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, in caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza

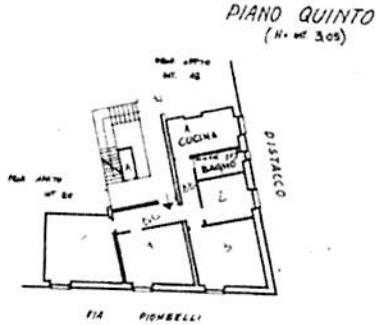


della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero l'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.
- c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

LOTTO ESPROPRIATO

LOTTO UNICO: QUOTA INTERA dell'abitazione sita in Genova, delegazione Rivarolo via Piombelli 12C/19, piano 5 (con ascensore). Alloggio composto da 6 vani catastali.





Capitolo Primo

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1. Immobile ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento sito in Comune di Genova, delegazione Rivarolo, via Piombelli 12C/19 (foto). Alloggio al Piano Quinto, composto da ingresso/corridoio, tre camere da letto, sala, cucina e bagno. Condominio con ascensore.

1.1. Dati tecnici

superficie netta = arrotondato a mq 84,00;

superficie lorda = mq. 108,84 arrotondato a mq 109,00;

altezza netta = m 3,00;

1.2. Calcolo superficie virtuale

Alloggio: mq. 108,84 arrotondato a mq 109,00.

1.3. Identificativi catastali (allegato "A" visura e planimetria)

L'appartamento, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova; l'intestazione catastale è: [REDACTED] per l'intero. Gli identificativi dell'immobile sono: Comune di Genova - Sez. Riv - Foglio 36 - Particella 128 - Sub. 23 - ZC 4 - Cat. A/4 - Classe 4 - Consistenza vani 6,0 - Sup. Catastale mq 112 (escluse aree esterne mq 112,00) Rendita € 371,85.

1.4. Regolarità catastale

La planimetria catastale NON corrisponde allo stato dei luoghi; è stata creata una piccola dispensa tra due camere e la parete che separa il corridoio d'ingresso con la sala è stata parzialmente demolita.

1.5. Confini

Nord: in parte vano scala ed in parte muri in comune con alloggi int 18 e 20,



Est: muro perimetrale e distacco,

Sud: muro perimetrale e via Piombelli,

Ovest: in parte vano scala ed in parte muri in comune con alloggio interno 20.

Capitolo Secondo

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Zona a carattere abitativo popolare, a margini delle due strade centrali della delegazione, con scarso traffico veicolare; l'alloggio fa parte di edificio in condominio in buone condizioni di manutenzione, che si affaccia direttamente sulla via Piombelli e prospetta verso i piloni del ponte dell'autostrada ad una distanza di circa m 8,00. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è servita da mezzi pubblici di trasporto; ottime possibilità di parcheggio autoveicoli per la presenza di ampio parcheggio pubblico; i servizi commerciali sono ottimi. Il casello autostradale più vicino si trova a circa 3,0 Km.

Collegamenti pubblici:

Metropolitana a circa 0,5 Km, autostrada a 3,5 Km, mezzi AMT a poca distanza.

Capitolo Terzo

STATO DI POSSESSO

L'appartamento, è nel possesso dell'esecutata che vi risiede. L'esecutata è nubile

(certificati anagrafe allegati sub "B").

Capitolo Quarto

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: [REDACTED]

[REDACTED] è nubile ed è residente nell'alloggio (certificati anagrafe allegati sub "B").

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nulla.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Nulla.

4.2.2. Pignoramento:

- In data 15/12/2017 – Gen. 40503 - Part. 29469 UFFICIALI GIUDIZIARI – Pignoramento immobili del 02/10/2017 Rep 8902/2017, a favore di Cond. Via Piombelli 12C e contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

- In data del 24/10/1991 – Reg. part. 17399 – Reg. Gen. 25146 – atto a rogito Notaio Ottavio Ferrando in Genova in data 11/10/1991 Rep 99693 a favore di [REDACTED] per 4/12, [REDACTED] per 4/12, [REDACTED] per 4/12 e [REDACTED] usufrutto per 3/12 e contro [REDACTED] per 3/12, [REDACTED] per 3/12, [REDACTED] per 3/12, [REDACTED] per 3/12, [REDACTED] usufrutto per 1/12, [REDACTED] usufrutto per 1/12, [REDACTED] usufrutto per 1/12.
- In data 29/08/2012 – Reg. part. 20189 – Reg. Gen. 25383 – certificato di denuncia di successione del 22/06/2012 Rep. 1895/9990/12 per decesso di [REDACTED] [REDACTED] avvenuto il 17/07/2011 a favore [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6.
- In data 18/02/2014 – Reg. part. 2594 – Reg. Gen. 3312 – certificato di denuncia di



•

██████████

████████████████████

██████████	████████████████	██████████████████	
██████████	██████████████	██████████	
██████████	██████████████	██████████████	██████████
██████████	████████████████	██████████████	██████████
██████████			██████████
██████████			██████████
██████████	██████████████		██████████
	██████████████		██████████
			██████████████████

successione del 22/06/2012 Rep. 1895/9990/12 per decesso di [REDACTED]
avvenuto il 08/05/2013 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistica edilizia: Modifiche interne eseguite senza titolo in epoca successiva al 18/07/1991 ovvero l'epoca di presentazione della planimetria catastale depositata, che non riporta l'abuso riscontrato (creazione di una piccola dispensa e demolizione parziale di parete divisoria tra sala e corridoio d'ingresso - disegno allegato sub "C"). Le modifiche possono essere mantenute con sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e della LR 16/2008 e s.m.i., art. 22; la norma prevede che le opere eseguite prima del 31/12/2004 scontino i seguenti costi per sanzioni e varie: oneri comunali € 55,00 per deposito pratica e sanzione di € 172,15 oltre ad € 1.000,00 al netto di oneri di legge, per onorari del professionista che cura la pratica. In totale trattasi di € 1.225,15 arr. € 1.300,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del



[REDACTED]

[REDACTED]

mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. di conformità catastale: € 550,00 oltre oneri di legge, per parcella del professionista, compresa tassa per deposito pratica di variazione catastale D.O.C.F.A.

Capitolo Quinto

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il precedente è il condominio. Riporto ugualmente lo stato debitorio alla data di stima ed altre informazioni, ovvero: (allegato sub "D"):

1. debito spese ordinarie € 4.799,42
2. gestione ordinaria annua (previsione 2018) € 960,79
3. spese straordinarie in previsione: nulla

Capitolo Sesto

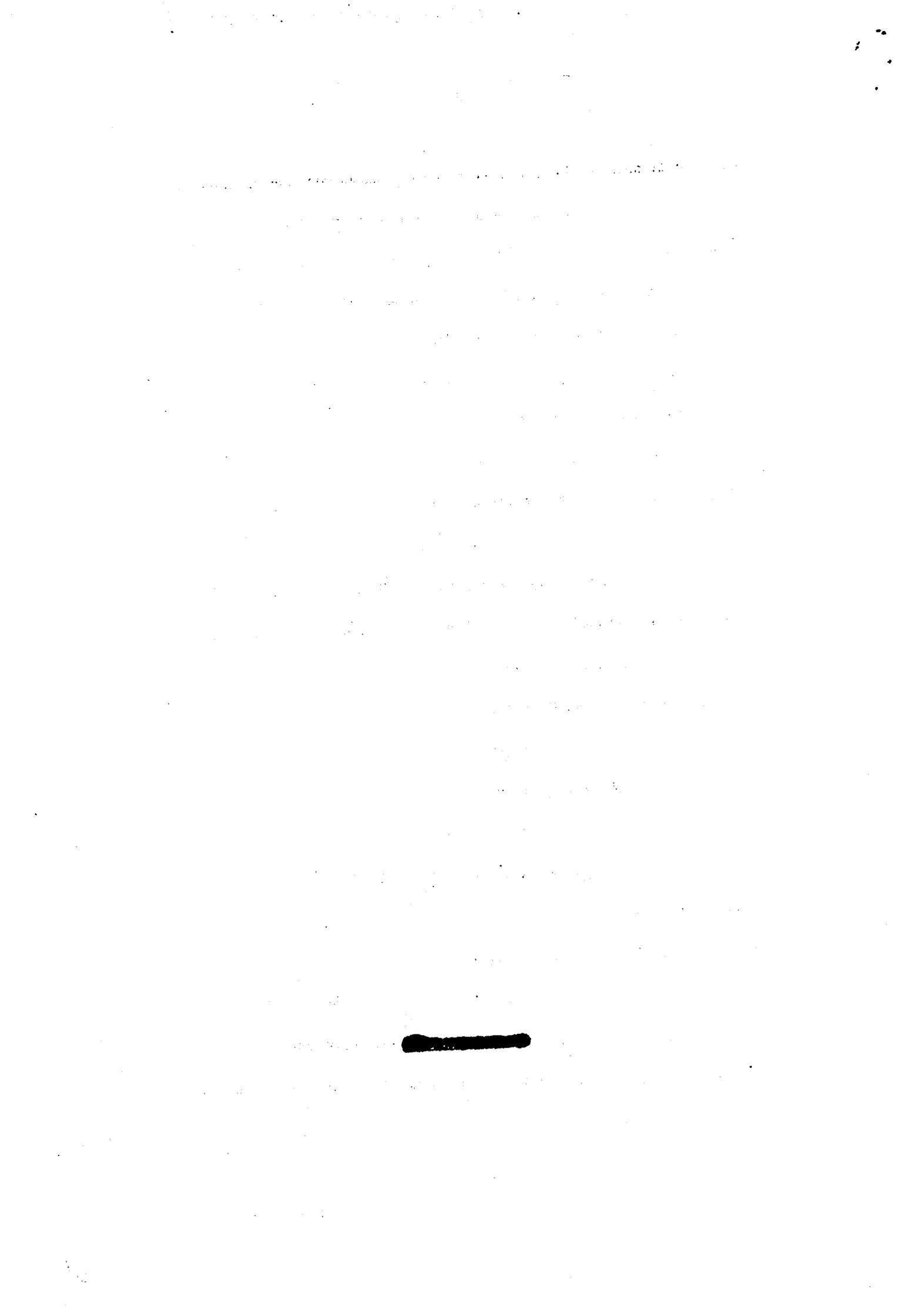
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

All'esecutata il bene è pervenuto come segue:

1. Per la quota di $\frac{1}{2}$ per denuncia di successione del 22/06/2012 Rep. 1895/9990/12 per decesso di [REDACTED] avvenuto il 08/05/2013.
2. Per la quota di $\frac{4}{12}$ ($\frac{2}{6}$) con atto a rogito Notaio Ottavio Ferrando in Genova in data 11/10/1991 Rep 99693.





3. Per la quota di 1/6 per denuncia di successione del 22/06/2012 Rep. [REDACTED] per decesso di [REDACTED] avvenuto il 17/07/2011.

6.2. Precedenti proprietari

A [REDACTED] e [REDACTED] il bene è pervenuto per le quote complessive di 8/12 (2/3) per rogito Notaio Ottavio Ferraro in Genova in data [REDACTED] Rep. [REDACTED]

Capitolo Settimo

REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in condominio di cui fa parte il cespite in esproprio risale ad epoca antecedente il 1942; non esiste progetto di costruzione. Non vi è Decreto di abitabilità. L'alloggio non è regolare per la sussistenza di talune modifiche interne (creazione di piccola dispensa e demolizione parziale di parete divisoria tra sala e corridoio d'ingresso - disegno allegato sub "C"). Epoca delle modifiche posteriore al 1991 (data di presentazione della planimetria catastale ove non si riscontrano tali modifiche).

Capitolo Ottavo

INDAGINE URBANISTICA

P.U.C. Zona Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale "AR-UR".

Capitolo Nono

VINCOLI

Nulla

Capitolo Decimo

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. n. 7274, prot. PG/2016/0060527 Rilasciato il 22/02/2018 con Scadenza il 22/02/2028 - Classe Energetica "G"). Allegato sub "E".



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Capitolo Undicesimo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

11.1. Descrizione del Fabbricato in Condominio

Il condominio (foto) di cui fa parte l'alloggio risale ad inizio 1900. Lo sviluppo planimetrico è irregolare ad "L" l'edificio emerge dalla strada per 6 piani. La struttura del caseggiato è in muratura e la copertura è a falde. Le facciate sono in buono stato di manutenzione e presentano finitura in intonaco tinteggiato. Non vi sono poggiosi in aggetto. L'aspetto complessivo è buono.

11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

L'alloggio insiste al quinto piano del condominio. E' composto da piccolo ingresso/corridoio, sala, cucina, ripostiglio, bagno e tre camere (fotografie allegato "F"). Pavimenti in piastrelle di ceramica. Pareti e soffitti tinteggiati. Finestre di alluminio e persiane alla genovese in pvc; porte interne in legno ordinario; porta d'ingresso in blindata. Bagno con pavimento in monocottura e rivestimento in piastrelle di ceramica. Cucina con pavimento in monocottura e rivestimento di ceramica. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Riscaldamento autonomo.

Capitolo Dodicesimo

VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato



di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero.

12.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Banca dati valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia Territorio.
- Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;
- Acquisizione dei dati di mercato, desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

12.3. Valori OMI

L'indirizzo ove insiste l'immobile è rintracciabile nelle tabelle OMI nell'ambito del Codice di Zona D49, microzona catastale 22. I valori OMI di riferimento per la categoria catastale A/4 non sono riportati; quelli per la categoria A/3 variano da MINIMO €/mq 830,00 a MASSIMO €/mq 1.200,00 e MEDIO €/mq 1.015,00. L'alloggio si attesta sotto i valori minimi, essendo di caratteristiche discrete ma di categoria catastale inferiore (popolare) con parziale affaccio verso i piloni dell'autostrada.

12.4. Stima Immobile

LOTTO UNICO: alloggio con superficie virtuale di mq. 109,00.

Alloggio: mq. 109,00 x €/mq. 750,00 = € 81.750,00, ARROTONDATO € 82.000,00

12.5. Stima del valore a base d'asta tenuto conto dei vizi

I vizi riscontrati si riferiscono alle modifiche interne non denunciate ed alla conseguente mancata variazione catastale. Come indicato ai capitoli 4.3.1 e 4.3.2 i costi da sostenere per regolarizzare sono stimati in € 1.850,00 (€ 1.300,00 edilizia e €



550,00 catasto), arrotondati ad € 2.000,00 e quindi detti costi andranno dedotti interamente sul valore di stima dell'importo a base d'asta.

1. Valore di stima: Quota 100% di € 82.000,00	=	€ 82.000,00
2. Oneri per regolarizzare		€ <u>2.000,00</u>
3. Valore a base d'asta della quota pignorata (100%)		€ 80.000,00

Capitolo Tredicesimo

DIVISIONE IN LOTTI

Non divisibile in lotti

Capitolo Quattordicesimo

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1. Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa P. Zampieri;
- Giuramento del 18/01/2018;
- Fissazione del sopralluogo per il giorno 07/02/2018; la data di sopralluogo è stata comunicata mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente;
- Sopralluogo del 07/02/2018 infruttuoso per assenza dell'esecutata; lasciata comunicazione alla porta con l'invito a contattarmi;
- Sopralluogo compiuto l'08/02/2018.

14.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova, per l'acquisizione di planimetria catastale;
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per verifiche titoli edilizi;
- Verifica esistenza del decreto di abitabilità/agibilità;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di pratiche di sanatoria.



- Ufficio Anagrafe di Genova per l'acquisizione Certificazioni.

Geom. Enrico Alessio

Genova, 24/02/2018

Allegati:

- A Visura Catastale e planimetria alloggio
- B Certificati anagrafe
- C abusi edilizi
- D rendiconto amministrazione condominiale
- E Attestato di Prestazione Energetica
- F Documentazione fotografica

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Enrico Alessio, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da CONDOMINIO VIA PIOMBELLI 12C contro ██████████ attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di PEC e/o posta ordinaria, presso i rispettivi domicili, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 24/02/2018

L'Esperto
Geom. Enrico Alessio



[REDACTED]