

# **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SIENA**

## **- SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE -**

**FALLIMENTO N.R.G. 15/20 – “LATERIZI ARBIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PER LA STIMA DEL COMPENDIO**  
**IMMOBILIARE SITO IN LOCALITA' ARBIA, ASCIANO (SI)**

**Perito Edile Michele Catoni**

**Via Sicilia 16, 53100 – Siena (SI)**  
**cell. 338-3794729**

**email: [michelecatoni@yahoo.it](mailto:michelecatoni@yahoo.it)**  
**emailPEC: [michele.catoni@pec.eppi.it](mailto:michele.catoni@pec.eppi.it)**

**Curatore Fallimentare: Dott. Roberto De Marco**

**Giudice delegato: Dott.ssa Valentina Lisi**



Ricevuto ed accettato l'incarico dal Giudice delegato Dott.ssa Valentina Lisi e dal Dott. Roberto De Marco, quale curatore fallimentare della "LATERIZI ARBIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", come professionista per la stima dei beni immobili e mobili dei due siti di cui alla società in oggetto, come da incarico del 17/07/2020, istanza n° 011; il sottoscritto Perito Edile Michele Catoni, C.F. CTNMHL82B19I726N, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali della Provincia di Siena al n° 873, ha successivamente effettuato alcuni sopralluoghi in loc. Arbia, Asciano (SI) Via Aretina n. 30 ed in località stazione di Castelnuovo Berardenga per la presa visione dei beni immobili e mobili, effettuando inoltre rilevamenti, misurazioni e reportage fotografico.

Per il completamento della documentazione allegata, ho effettuato varie ricerche presso gli uffici del Comune di Asciano e di Castelnuovo Berardenga. Ho effettuato inoltre visure catastali con acquisizioni delle planimetrie della unità immobiliare in oggetto presso l'Agenzia delle Entrate e richiesto Certificati di Destinazione Urbanistica.

---

**Ubicazione:** Via Aretina e Strada Provinciale 438 (Via Lauretana), loc. Arbia, Comune di Asciano (SI)

**Proprietà:** "LATERIZI ARBIA SRL IN LIQUIDAZIONE", sede in Asciano (SI)

**Identificazione catastale:**

- **1)** appezzamento di terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **508**; come categoria catastale **F/1** "*Area Urbana*" senza rendita cat., **PROPRIETA' PER 1/1**; Lo stesso si identifica al Catasto Terreni di detto Comune come "Ente Urbano" con una superficie di 120 mq.;
  
- **2)** fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **25**, sub. **1**; come categoria catastale **D/7** "*si intendono i fabbricati costruiti o che vengono adattati per le esigenze dello svolgimento di un'attività di tipo industriale*", rendita cat. pari a €. 56'664,00, Via Aretina n. 30, piano terra, **PROPRIETA' PER 1/1**. Lo stesso si identifica al Catasto Terreni di detto Comune come "Ente Urbano" con una superficie di 46'644 mq.;
  
- **3)** fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **23**, sub. **6**; come categoria catastale **A/2** "*civile abitazione*", classe 2°, consistenza 11,5

vani e rendita cat. pari a €. 1'069,07, Via Aretina n. 7, piano terra, **PROPRIETA' PER 1/1**;

- **4)** appezzamento di terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **359**; come categoria catastale **F/1 "Area Urbana"** senza rendita cat., **PROPRIETA' PER 1/1**. Lo stesso si identifica al Catasto Terreni di detto Comune come "Ente Urbano" con una superficie di 280 mq.;

- **5)** fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **353**, sub. **1**; come categoria catastale **C/2 "magazzino"**, classe 3°, consistenza 4 mq. e rendita cat. pari a €. 6,82, Via Lauretana, piano terra, **PROPRIETA' PER 1/1**;

- **6)** appezzamento di terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio **28**, part. **516**; come categoria catastale **F/1 "Area Urbana"** senza rendita cat., **PROPRIETA' PER 48/72**. Lo stesso si identifica al Catasto Terreni di detto Comune come "Ente Urbano" con una superficie di 72 mq.



*Estratto planimetrico con l'individuazione delle particelle catastali e delle porzioni di proprietà (evidenziate in viola) facenti parte del compendio immobiliare in oggetto*

## Vincoli

I beni ricadono al di fuori della perimetro delimitante il Vincolo Paesaggistico (ai sensi del D.lgs 42/2004) e di altri tipi di Vincoli Ambientali.

### Descrizione del complesso industriale (part. 25 sub. 1, part. 508 e 359)



*Estratto Google del complesso industriale*

Trattasi di un complesso industriale (ex fornace), costruito in origine attorno al 1920, posto nel comune di Asciano, frazione Arbia tra la Via Aretina e la Via Lauretana, utilizzato in passato per la trasformazione dell'argilla finalizzata alla produzione del laterizio. Il compendio risulta costituito essenzialmente da un grande appezzamento di terreno (part. 25) di circa 46'644 mq. (sup. catastale) sul quale sorgono vari edifici industriali attualmente in disuso, abbandonati, a mio avviso non più recuperabili e quindi non più fruibili. I corpi fabbrica sono stati costruiti in più epoche e con varie tipologie edilizie che si sono "aggiornate" col susseguirsi degli anni. Si passa infatti da strutture in muratura portante di mattoni in laterizio (per la maggior parte) a strutture un po' più "moderne" in blocchi di materiale cementizio e in profilati di ferro. Le coperture sono rivestite in piccola parte da elementi in cotto (per lo più marsigliesi) mentre in grande parte i tetti sono ad

onduline di eternit. L'area è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico comunale in **“arb pa 2”** (dal 2017) e trattasi di un piano di recupero dell'area i cui indirizzi di intervento per la trasformazione (vedi nel dettaglio la scheda **“ar pa 2”** in allegato) parlano della fattibilità di una nuova costruzione con una superficie max coperta pari al 40% della superficie fondiaria, altezza massima degli edifici 10,50 ml. ed una SUL costruibile pari a **30'000 mq.**, di cui:

- Residenziale - per un totale di 20'000 mq con un 10 % della stessa per convenzioni per finalità sociali;
- Commerciale di vicinato 800 mq e media superficie di vendita 1'500 mq.;
- Direzionali o di servizio per un totale di 7'700 mq di SUL.

OPERE DI URBANIZZAZIONE, primaria e secondaria (aree da cedere):

- parcheggi pubblici 5,0 mq/abitante corrispondente a 3000 mq.
- verde pubblico 12,0 mq/abitante corrispondente a 7200 mq.

Per la quota di direzionale e commerciale:

- aree a standard per 8000 mq. di cui almeno 4000 a parcheggi pubblici.

### **Considerazioni sulla stima del complesso ind. (part. 25 sub. 1, part. 508 e 359)**

Viene effettuato un doppio metodo di stima: il primo di tipo sintetico attribuendo all'area una percentuale sul valore finale del fabbricato; il secondo sul metodo analitico basato sul Prezzo di Trasformazione, dato dalla differenza tra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene (da area edificabile a area edificata) e tutti i costi sostenuti per attuare la trasformazione. Pertanto va effettuata un'analisi dei costi reali di trasformazione (demolizione dei fabbricati esistenti, costo di costruzione, spese tecniche, oneri ecc.) oltre che degli oneri finanziari e del profitto imprenditoriale. A tal fine, per la

determinazione del valore finale, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un'analisi di mercato da offerte di vendita di immobili NUOVI ad uso residenziale ed ad uso commerciale/direzionale/servizi nella frazione Arbia (Asciano) e anche sulla confinante Taverne d'Arbia nel comune di Siena, dal quale ha potuto rilevare che all'attualità il prezzo medio unitario al mq. degli annunci immobiliari sulle abitazioni al NUOVO è di circa €/mq. 2'700,00 mentre per la parte relativa all'attività commerciali/direzionali/servizi il prezzo medio si attesta a €/mq. 1'800,00.

Resta inteso che tale valore è la richiesta media nelle attuali richieste nelle trattative di compravendita. Il valore di mercato senz'altro subirebbe delle riduzioni legate alla trattativa stessa. Assunto che la destinazione d'uso della costruzione che si potrà realizzare sull'area in argomento è in parte di civile abitazione (20.000 mq.) ed in parte di terziario (10.000 mq.), lo scrivente, ipotizzando la realizzazione di "appartamenti tipo" di circa mq. 80 e di mq. 125 per il terziario (misura media degli attuali annunci commerciali), ha potuto determinare il numero di u.i. potenziali realizzabili all'interno del Piano di recupero:

**Residenziale** = mq. 20.000 (complessivi) : mq. 80 (u.i.) = **n° 250 u.i.** ipotesi indicativa

**Non residenziale** = mq. 10.000 (complessivi) : mq. 125 (u.i.) = **n° 80 u.i.** ipotesi indicativa

Si precisa che la Sul sopra indicata non è comprensiva della superficie commerciale che dovrà comunque essere realizzata quale autorimesse a servizio dell'edilizia residenziale. Analogamente a quanto indicato per il residenziale, la superficie sopra indicata del non residenziale non tiene conto delle superfici destinate a parcheggi, che peraltro in questa tipologia di u.i. prevede un maggior numero di posti auto a disposizione.

Il tecnico redattore deve altresì tenere conto dell'attuale periodo di mercato e delle finalità della presente perizia.

Pertanto, in virtù di tali considerazioni, il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore medio unitario cautelativo di **€/mq. 2'450,00 per le abitazioni** e di **€/mq. 1'600,00 per uffici negozi etc.** (riduzione dei valori medi di circa il 10%), comprensivi della incidenza di superfici a parcheggio (che dovrebbe essere di circa 2 posti auto a unità immobiliare per comparto residenziale e maggiore invece per la parte terziaria).

La valutazione presunta cautelativa stimata dell'intero comparto edilizio (ultimato) è pertanto la seguente:

mq. 20'000 (circa 250 appartamenti di mq. 80 + 2 posti auto) x €.mq. 2'450,00 =

**Residenziale = €.** 49'000'000,00

mq. 10'000 (circa 80 u.i. tra uffici/negozi/servizi + posti auto) x €.mq. 1'600,00 =

**Commerciale, direzionale, servizio = €.** 16'000'000,00

**Sommano = €.** 65'000'000,00

### **Valutazione sintetica del valore dell'area (area edificabile)**

Dovendo procedere alla stima del valore dell'area con procedimento diretto o sintetico, sulla base di recenti esperienze, il sottoscritto ritiene che l'incidenza del valore dell'area stimata come percentuale del valore di mercato dell'edificato, possa essere verosimilmente pari al 11%. Si precisa che in un terreno edificabile sgombero da strutture, l'incidenza dell'area si può attestare tra il 17 ed il 20%. In questo caso invece ho ritenuto opportuno abbassare il valore di percentuale dell'incidenza per via dei costi relativi alle varie demolizioni dei fabbricati esistenti e di bonifica del sito oltre al momento di crisi del mercato immobiliare.

In virtù di tale considerazione, Il valore dell'area in argomento risulta essere la seguente:

Valutazione €.

65'000'000,00 x 11% =	<b>€.</b> 7'150'000,00	valore complessivo dell'area
-----------------------	------------------------	------------------------------

superficie catastale particella 25, mq. 46'644,00

superficie catastale particella 508, mq. 120,00

superficie catastale particella 359, mq. 280,00

incidenza valore unitario, circa 152 €/mq.

### **Valutazione analitica dell'area edificabile**

Per poter procedere ad una valutazione analitica basata sul Metodo di Trasformazione il sottoscritto deve ipotizzare quali siano i costi da sostenere per poter trasformare l'attuale stato dei luoghi. Sulla base di precedenti esperienze, il costo medio di costruzione per la realizzazione dei vari lotti dovrebbe verosimilmente essere di circa €/mq. 390,00.

Per decifrare tale valore unitario mi sono documentato anche con il prezzario DEI "tipologie edilizie" (tipografia del Genio Civile) facendo una media tra i valori di edilizia

residenziale di qualità intermedia, e i valori di edilizia terziaria di qualità intermedia, tipologia edilizia complesso residenziale/terziario (senza garage interrati). Non ho voluto utilizzare prezzi di costruzioni relativi ad edilizia economica (intorno ai 330 €/mc.) con i quali avrei ovviamente ricavato costi di edificazione inferiori, anche perchè i 390 €/mc. si coincidono qualitativamente con i valori di vendita del residenziale e non residenziale che ho ipotizzato sopra.

Costo di Costruzione finito mc. 90.000 x €/mc. 390,00 = **€. 35'100'000,00**

Successivamente, devono poi essere prese in considerazione altre spese quali: **1)** Scavi per opere di bonifica dell'intero sito (comprensivi di supervisione delle opere di scavo, stoccaggio rifiuti, trasporto a discarica, analisi e smaltimento), demolizione degli edifici esistenti compreso lo smaltimento di tutti i rifiuti tossici rinvenuti compreso l'amianto, oltre ai costi tecnici per il coordinamento alla sicurezza delle opere provvisorie inerenti il montaggio dei ponteggi per il calo a terra delle coperture in amianto e non solo, **2)** opere di urbanizzazione conteggiate verosimilmente a 40 €/mc., **3)** spese tecniche, **4)** oneri di urbanizzazione primaria 11,98 €/mc. e secondaria 34,61 €/mc. (da corrispondere al Comune di Asciano oltre al costo di costruzione che ha una incidenza di circa 12,00 €. al mq. si tolgono però gli oneri di urb. I° che sono a scorporo dalle opere di urbanizzazione) **5)** oneri finanziari e **6)** utile imprenditoriale.

Le varie spese vengono così stimate:

1) scavi per opere di bonifica, smaltimento dell'amianto e di demolizione = **€. 5'800'000,00**

2) opere di urbanizzazione mc. 90.000 x €/mc. 40 = **€. 3'600'000,00**

3) spese tecniche € 35'100'000,00 x 10% = **€. 3'510'000,00**

4) oneri di urbanizzazione (urb. I° e II° €/mc. 46,59 + costo di costr. €/mq. 12,00) = € 4'553'100,00  
- urb. I° = € 1'078'200,00  
= **€. 3'474'900,00**

5) oneri finanziari € 35'100'000,00 x 10% = **€. 3'510'000,00**

6) utili imprenditoriali € 35'100'000,00 x 10% = **€. 3'510'000,00**

totale spese = **€. 23'404'900,00**

In virtù di quanto sopra, si ha:

Valore stima analitica = Valore comparto edilizio ultimato – (costo di costruzione finito + totale spese)

pertanto:

$$\begin{aligned} V. \text{ stima analitica} &= 65'000'000,00 - (35'100'000,00 + 23'404'900,00) = \\ &= 65'000'000,00 - 58'504'900,00 = \mathbf{\text{€. 6'495'100,00}} \end{aligned}$$

### **Riepilogo valutativo**

media tra le due valutazioni:

Stima sintetica	Stima analitica	Media
<b>€. 7'150'000,00</b>	<b>€. 6'495'100,00</b>	<b>€. 6'822'550,00</b>

**Valore stimato = €. 6'822'550,00**

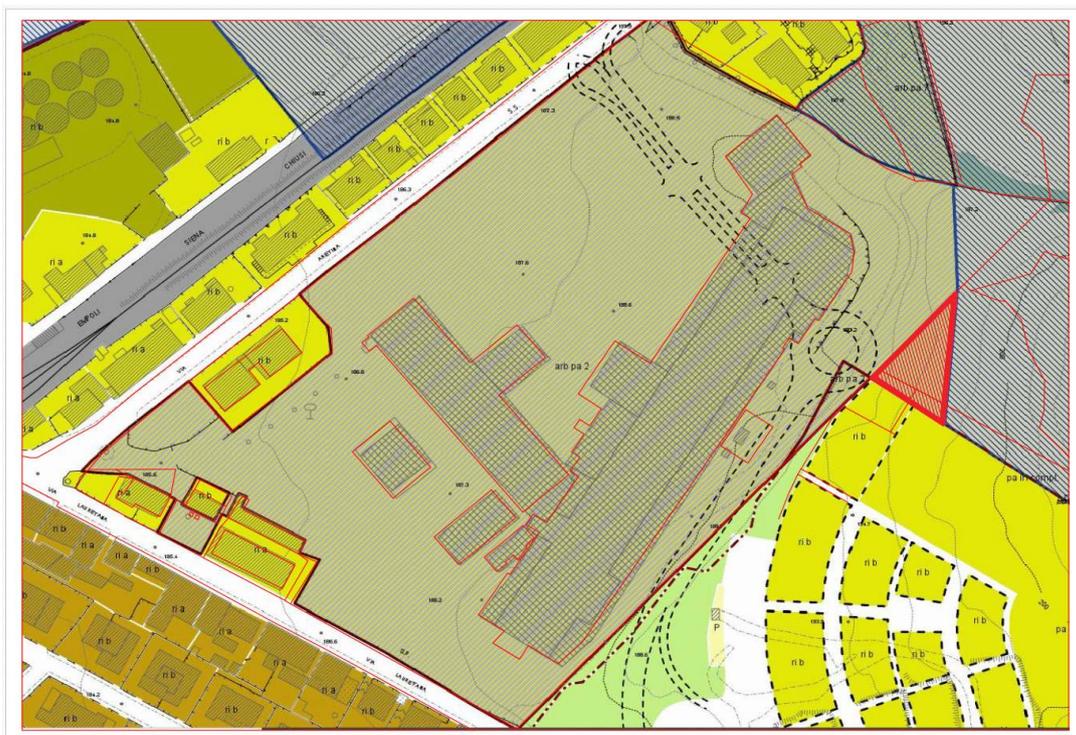
**Arrotondamento a €. 6'823'000,00**

### **Considerazioni sul valore del complesso ind.le (part. 25 sub. 1, part. 508 e 359), sul grado di commerciabilità, sulle problematiche e sui tempi previsti per la vendita**

A mio avviso il complesso industriale conserva un limitato grado di commerciabilità e di appetibilità sul mercato immobiliare per le caratteristiche che qui di seguito espongo. Durante il mio sopralluogo per la presa visione del compendio contemporaneamente alle mie ricerche finalizzate all'acquisizione di informazioni inerenti l'oggetto, ho individuato delle criticità, che credo siano importanti da considerare da parte di un eventuale investitore futuro, intenzionato all'acquisto del complesso.

Si mette in evidenza infatti l'elevata spesa futura per la completa bonifica dell'area. Per quanto riguarda questo aspetto mi riferisco non solo alle demolizioni delle strutture (tra cui anche elementi in cemento armato), ma soprattutto allo smaltimento dei vari rifiuti speciali tra cui circa 12'500 mq. di amianto e il risanamento del suolo e del sottosuolo alterati probabilmente da percolamenti prodotti da circa 100 anni di attività industriale, vista anche la sensibilità degli acquiferi che si estende per la maggior parte del sito con vincolo medio. Molto probabile infatti la presenza di idrocarburi e cianuri sul terreno sottostante generati anche dall'utilizzo di sabbie silicee nei processi della fabbrica.

Altro tipo di problematica che è venuta alla luce consiste in una leggera discrepanza tra la perimetrazione delimitata nel piano di recupero “arb pa 2” ed i confini catastali delle proprietà “Laterizi Arbia srl in liquidazione”. Qui di seguito inserisco uno schema dove evidenzio con un retino rosso la porzione triangolare di piano di recupero che cade su una particella di altra proprietà.



La porzione evidenziata, ricadente in altra proprietà, delimita un area di terreno dove non insistono volumi di fabbricati attuali. Nonostante la sua marginalità e la relativa incidenza rispetto a tutto il lotto edificatorio, essa potrebbe a mio avviso influire negativamente sull'appetibilità commerciale perchè potrebbe andare a modificare la titolarità dell'intervento, non più esclusiva al lotto di vendita in oggetto.

Infine, le mie personali considerazioni vanno allo studio della progettazione della scheda di recupero arb pa 2. Come ho già spiegato sopra, i futuri 30'000 mq. di edificazione, comporteranno ipoteticamente la realizzazione di circa **250 appartamenti** di 80 mq. e circa **80 negozi/uffici** di 125 mq. A titolo informativo questi numeri così elevati superano o quasi attualmente anche l'edificabilità del Comune di Siena e a mio avviso sono sopra al fabbisogno edilizio/urbano costruttivo della piccola frazione Arbia. In questo investimento c'è il rischio che le unità costruite rimangano invendute o che comunque generino tempi lunghissimi per la vendita dell'intera lottizzazione, che a mio avviso potrebbe essere completata con la compra-vendita di tutte le unità in un arco temporale che va tra i 15 e i

25 anni. Alla luce attuale della svalutazione del “mattonone”, potrebbe essere valutata la revisione di tale piano, andando a ridurre l'entità volumetrica e/o cercare anche altre destinazioni più appetibili sul mercato immobiliare attuale.

**Descrizione dell'abitazione (part. 23 sub. 6) e dei restanti beni immobili (part. 516 e 353 sub. 1)**



*Scatto fotografico prospetto Nord-Est, con individuazione della porzione di abitazione*

Trattasi di un appartamento facente parte di una porzione di fabbricato destinata ad abitazione, ufficio e negozio, sviluppata su due piani fuori terra, posta in comune di Asciano, frazione Arbia, Via Aretina, 30. La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, gli infissi in legno e vetro semplice con persiane alla toscana, la copertura a padiglione con sovrastante manto con elementi in laterizio. Internamente l'appartamento riversa in stato di abbandono e quindi in condizioni di manutenzione molto scarse.

La porzione di fabbricato di cui trattasi, disabitato da quasi venti anni e costruito indicativamente intorno agli '20 del 1900 (ante 1967), risulta costituita da un ampio appartamento per civile abitazione e si sviluppa al piano terreno (solo l'ingresso), piano primo e secondo (soffitta al grezzo). Lo stesso si compone da: ingresso, disimpegno, corridoio, bagno, cucina, pranzo, soggiorno, studio e 4 camere da letto per un totale di 8 vani abitabili. La superficie lorda risulta di circa 212 mq. tra il piano terra e il piano primo oltre a circa 50,00 mq. di soffitta. Si rileva anche la presenza di un bene in comune (sub. 7

bene comune non censibile, non di pertinenza) relativamente ad un piazzale asfaltato circostante il fabbricato. L'appartamento internamente è caratterizzato da soffitti in legno e decorazioni pittoriche. Completano il compendio altre due u.i, quali un magazzino (part. 353, sub. 1) di piena proprietà di circa 4 mq di superficie catastale. ed un area urbana (part. 516) con 48/72 di proprietà di circa 72 mq. di superficie catastale utilizzata attualmente come parcheggio di auto.

Per quanto riguarda il magazzino si precisa che esso in fase di sopralluogo è stato rilevato di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate in planimetria catastale oltre ad una discrepanza relativa alla porta di accesso, non più verso il piazzale della ex fornace ma girata sul lato sinistro fronte ex opificio industriale. Il piccolo annesso è stato rilevato di dimensioni 1,90 m. X 3,60 m. = 6,84 mq. a differenza di quanto si legge in planimetria catastale 2,00 m. X 2,00 m. = 4,00 mq. oltre ad aver rilevato anche una incongruenza sul senso di inclinazione dalla falda di copertura tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.



*Magazzino (part. 353, sub. 1)*



*Area urbana (part. 516) utilizzata a parcheggio di auto*

### **Considerazioni sul metodo di stima dell'abitazione (part. 23 sub. 6) e dei restanti beni immobili (part. 516 e 353 sub. 1)**

Per la valutazione del bene in oggetto viene applicato il metodo diretto del confronto, basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato M.C.A.) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili a quello in esame.

In base agli accertamenti eseguiti con il metodo diretto del confronto, su dati reali di mercato ottenuti tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte degli annunci di vendita attuali di immobili comparabili a quello in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche, sono emersi i seguenti prezzi di mercato che vanno da un minimo di circa 1'700,00 €/mq. fino ad un massimo di circa 2'400,00 €/mq.

Solamente a fini indicativi si riportano anche i dati prelevati dall'osservatorio dei valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativi al 1° semestre del 2020; Fascia/zona: suburbana/LIMITE DEL COMUNE DI SIENA - ARBIA; destinazione: residenziale; stato conservativo: normale;

Abitazioni civili	minimo €/mq. 1'250,00 – massimo €/mq. 1'850,00
Abitazioni di tipo economico	minimo €/mq. 1'200,00 – massimo €/mq. 1'800,00

Pertanto, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio immobiliare, considerato lo scarso grado conservativo dei beni in oggetto, la rilevante vetustà dei fabbricati, la particolare vicinanza al complesso industriale dismesso, si ritiene congruo applicare un valore di mercato cautelativo pari a **€/mq. 1'170,00** da cui derivano i coefficiente di ragguaglio pari a 0,4 per il magazzino, 0,3 per la soffitta e 0,15 per l'area urbana.

Calcolo della superficie commerciale ragguagliata:

Sup. comm. ragguagliata abitazione = 212,00 mq. X 1,00 = 212,00 mq.

Sup. comm. ragg. soffitta = 50,00 mq. X 0,30 = 15,00 mq.

Sup. comm. ragg. magazzino = 4,00 mq. X 0,40 = 1,60 mq.

Sup. comm. r. ente urbano = 72,00 mq. X 0,15 = 10,80 mq. X 48/72 (66,6%) = 7,20 mq.

TOTALE superficie commerciale ragguagliata = **235,80 mq.**

Calcolo del valore di mercato del compendio:

Arrotondamento sup. comm. ragguagliata = 236,00 mq. X €/mq. 1'170,00 = **€. 276'120,00**

Adeguamenti:

Abbattimento forfettario - 25 %, correzione percentuale del valore di mercato, in virtù della particolare circostanza per la quale viene effettuata la stima (vendita forzata) sommata ad una ulteriore riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia di vizi occulti ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Abitazione + annessi = € . 276'120,00 X 0,75 = **€. 207'090,00**

Arrotondamento a **€. 207'000,00**

*Siena li, 20/10/2020*

*In fede, il tecnico estimatore*

*Perito Edile Michele Catoni*