

Rating **AAA**

**Operazione
Vanzolini**



ARMATORI
GROUP

Tavola dei contenuti

1	Armatori Group Chi siamo.	
2 - 3	In sintesi Riepilogo del progetto e descrizione della location.	
4 - 5	Analisi Input Planimetria dell'immobile acquisito con relativa analisi di mercato sul prezzo di acquisto dell'opportunità immobiliare.	
6 - 9	Analisi Output Dal progetto alla valutazione del mercato immobiliare, fino all'analisi della capacità di acquisto di un potenziale acquirente.	
10 - 12	Business Plan Dall'analisi dei numeri dell'operazione alla redazione del flusso di cassa, valutando tutti i rischi connessi.	
13 - 14	Galleria fotografica Galleria del sopralluogo e tipologia di ristrutturazione prevista.	
15	Valutazione operazione Analisi business plan e redazione del rating.	

Siamo qui per offrire un approccio innovativo, trasparente e gratificante al mercato immobiliare.

Il team



Siamo nati per trasformare immobili in valore, coniugando **rigore analitico**, esecuzione **operativa sul territorio** e **accesso a capitali**. Lavoriamo su operazioni dirette e forniamo servizi professionali a privati, imprese, investitori e agenti partner. Il nostro metodo integra **standard IVS**, due diligence completa e business plan **strutturati**.

Acquisiamo opportunità in modo capillare nel territorio

Obbiettivo del progetto

La campagna andrà a finanziare **l’acquisto, la riqualificazione e il cambio di destinazione d’uso di una unità immobiliare a destinazione commerciale** a Pesaro, zona Centro - Mare.

Gli appartamenti frutto della riqualificazione vengono venduti da un privato alla società **Armatori Group S.R.L.** che si occuperà dell’intero progetto.

L’unità immobiliare oggetto della campagna si trova a Pesaro in Via Giuliano Vanzolini 33, nelle immediate vicinanze del centro e del mare, Il compendio immobiliare ha una metratura commerciale di circa **108 mq** così suddivisi:

- **Monolocale** di 108mq al piano terra con soppalco

Costo immobile **125.000 €**

Verranno impiegati professionisti di varia natura per riqualificare l’immobile:

- **Agenzia Immobiliare** per acquisire e rivendere le unità generate
- **Investitori privati** per ammortizzare i costi e dividere gli utili
- **Impresa edile del territorio** per ristrutturare l’unità immobiliare
- **Tecnici e architetti** per dirigere il progetto, la ditta appaltatrice e il cantiere
- **Renderista e Homestager** per aumentare l’appetibilità del progetto e accelerare la vendita
- **Sviluppatori immobiliari** per coordinare l’intero progetto e aggiornare gli investitori

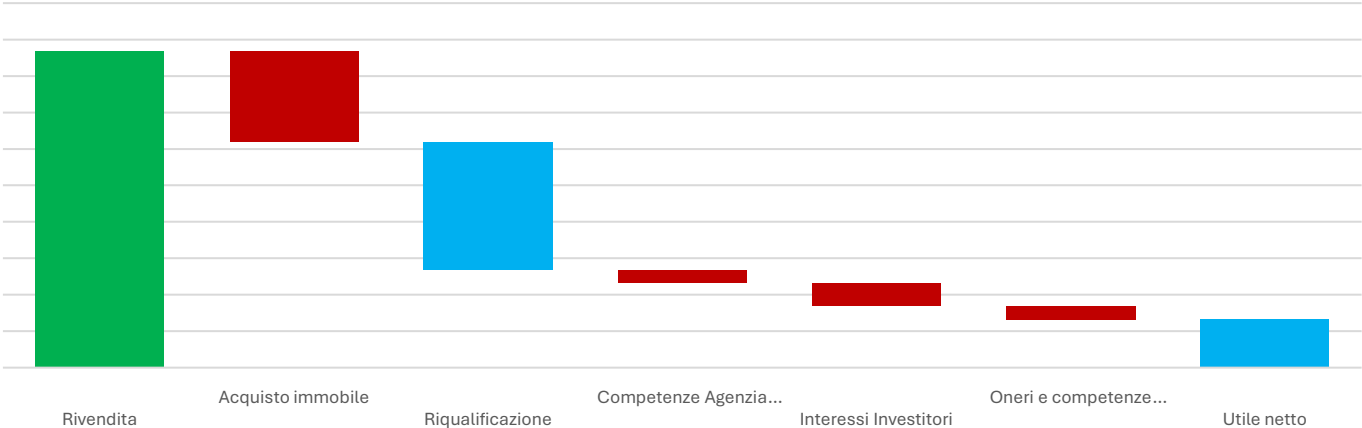
Costo operazione(iva incl.) **243.222 €**

Dall’intervento verranno ricavati **2** appartamenti, così suddivisi:

- **Trilocale** di circa 60mq con due camere, soggiorno con cucina e bagno
- **Bilocale** di circa 40mq con camera, soggiorno con cucina e bagno

Rivendita (iva incl.) **434.000 €**

Flusso economico stimato



Contesto socio-economico

Pesaro si conferma una città con un contesto socio-economico solido, ideale per operazioni immobiliari. Con una popolazione di circa **95.000 abitanti** e una dimensione media delle famiglie di **2,2 componenti**, la città presenta una domanda abitativa stabile. L'età media di **46,6 anni** indica una popolazione matura, con una crescente attenzione verso soluzioni abitative di qualità e funzionali. Dal punto di vista economico, il reddito medio annuo è in crescita, attestandosi attorno ai **22.798 euro pro capite**, e il tasso di occupazione nella provincia si mantiene su livelli positivi, pari al **66,8%**, con un tasso di disoccupazione del **7,6%**. Questo contesto favorisce il settore immobiliare, con un costante interesse sia per l'acquisto di prime case che per investimenti.

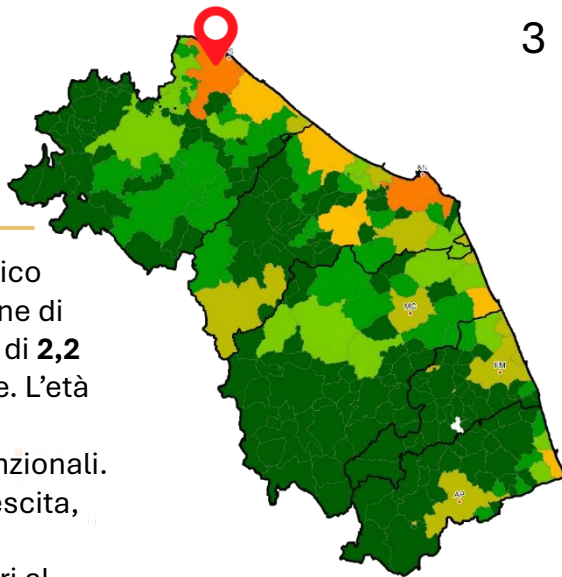
Mercato immobiliare

L'operazione si svolgerà a Pesaro, zona Centro-mare, il mercato immobiliare di **Pesaro e Urbino** si articola in **7 macroaree**, riflettendo le diverse caratteristiche economiche e urbanistiche della città. **Nel 2023**, le compravendite hanno subito una flessione del **-13,6%** rispetto all'anno precedente, con un calo in quasi tutte le zone, ad eccezione dell'**Alta Valmarecchia** (+48,3%).

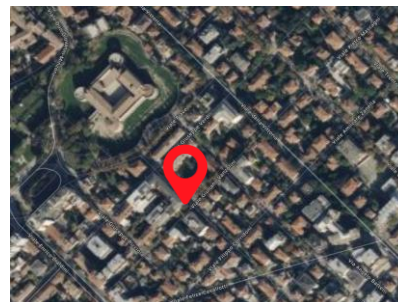
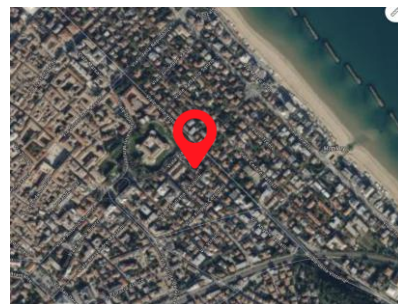
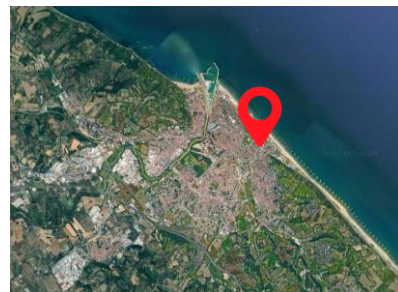
A **Pesaro città**, la contrazione è stata del **-13,3%**, ma la **zona B2 "Fuori dalle Mura fino a Viale della Vittoria"** ha registrato la crescita maggiore, con un aumento delle quotazioni del **+6,0%**. È proprio in questa zona, in forte espansione, che sarà situata la nostra operazione immobiliare, beneficiando dell'elevata domanda e dell'interesse crescente da parte degli investitori.

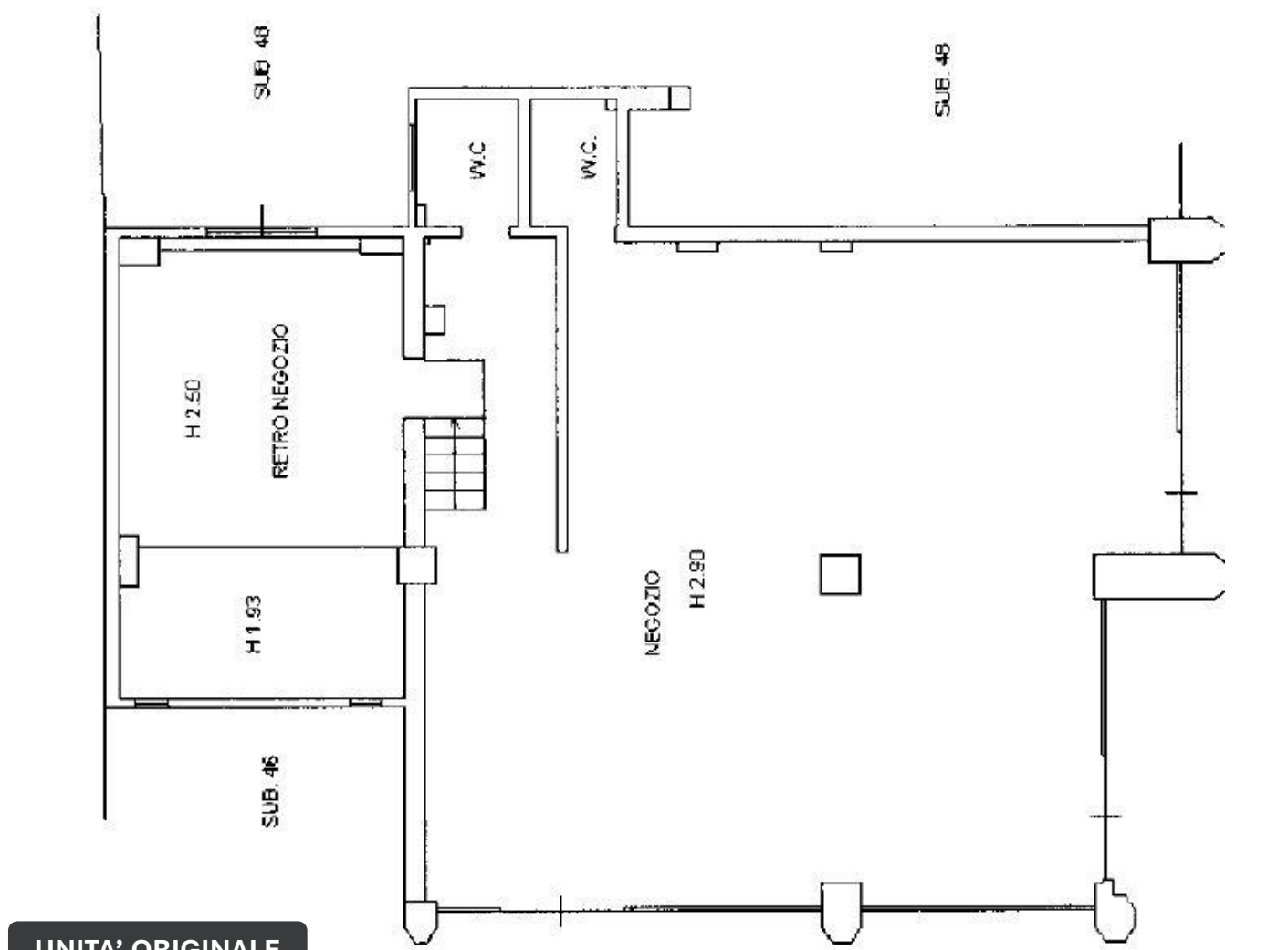
Nel **2024**, il mercato pesarese ha mostrato un **aumento costante delle compravendite**, consolidando la città come una delle realtà più dinamiche nelle Marche. Secondo **Immobiliare.it Insights**, i prezzi di vendita nella regione sono aumentati del **+5,7%**, mentre i canoni di locazione sono cresciuti del **+2,3%**. **Pesaro si distingue come la città più cara per acquistare casa**, con un valore medio di **2.352 €/m²**, superando la media regionale di **1.822 €/m²** e registrando un incremento annuo del **+2,9%**.

Anche la domanda di compravendite è in forte crescita (+14,5%), accompagnata da un aumento dello **stock di case in vendita (+26,3%)**, segno di un mercato vivace e ricco di opportunità. Grazie alla sua posizione strategica e alla qualità della vita, **Pesaro si conferma un polo attrattivo per investimenti immobiliari**, con prospettive di ulteriore consolidamento nel **2025** e ricadute positive sull'intero tessuto economico locale.



-  = Zona operazione
- In **arancione** le aree con il maggior numero di transazioni
- In **giallo** le aree con numero di compravendite medie
- In **verde** le aree con numero di compravendite inferiori





UNITA' ORIGINALE

Prezzo: 125.000 €

Prezzo/mq: 1.157 €/mq

Tipologia	Negozio
Metratura	108 mq

Stato immobile e contesto

Immobile accatastato come negozio e bottega, situato al piano terra di un condominio signorile in zona centro mare. Costruito prima del 1967, presenta finiture originali ed è composto da un ampio monolocale con due bagni e un soppalco finestrato. Esposto su tre lati, dispone di ampie vetrate per una facile personalizzazione. Costi condominiali contenuti, circa **35€ al mese**. Il condominio, di **4 piani con amministratore**, è stato riqualificato esternamente circa **10 anni fa**.



Valutazione di mercato – Metodo comparativo



il buon esito di un'operazione caratterizzata prima di tutto da un'ottima acquisizione di conseguenza questa è l'analisi del valore di mercato dell'immobile acquisito che sarà di conseguenza soggetto alla riqualificazione e al riposizionamento nel mercato.



IDEALISTA.IT

- Numero locali in vendita: **21**
- Costo medio soluzione: **154.857€**
- Prezzo medio al mq: **1.315€/mq**
- Tipologia: **COMMERCIALE MISTA**

Valutazione di Mercato



Negozi		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 826	Euro 1.043	Euro 1.260



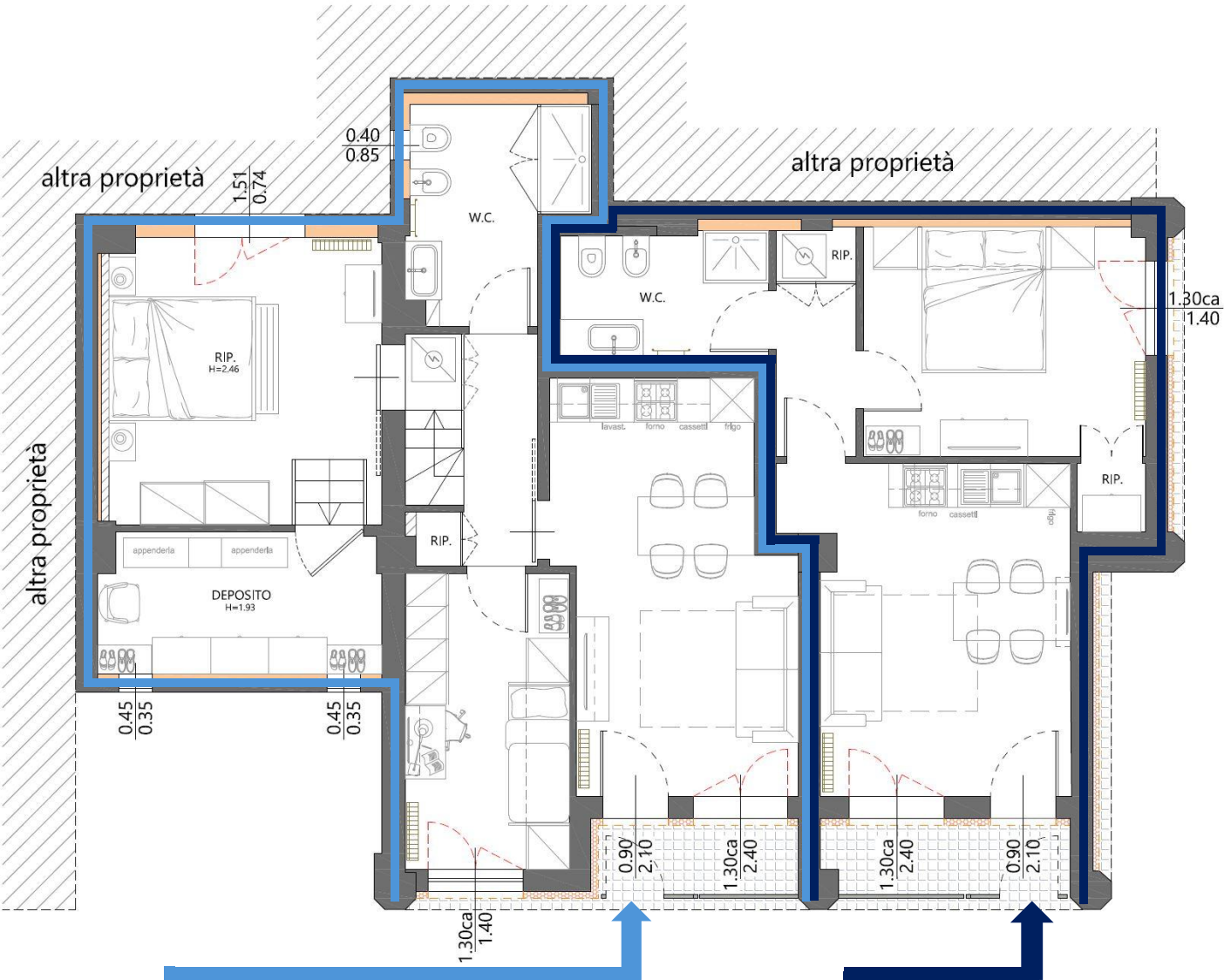
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	900	1700



Note finali

- Prezzo di acquisizione Immobile operazione : **125.000€**
- Valore al mq di acquisizione: **1.157 €/mq**

L'immobile è stato acquisito all'interno della fascia di prezzo stimata dalla valutazione di mercato. Considerando la sua conformazione, la posizione strategica e il potenziale di cambio d'uso, si ritiene che il prezzo di acquisto sia al di sotto del suo valore di mercato grazie al cambio d'uso, quanto basta per poter svolgere la riqualificazione. Questo ci consente di procedere con l'operazione immobiliare illustrata di seguito.



UNITA' 1

Prezzo: 240.000 €

Prezzo/mq: 3.692 €/mq

Tipologia Trilocale
Metratura 65 mq

UNITA' 2

Prezzo: 170.000 €

Prezzo/mq: 3.953 €/mq

Tipologia Bilocale
Metratura 43 mq

Lavori da realizzare

L'operazione prevede la suddivisione degli spazi al piano terra mediante una parete isolante, insieme al rifacimento completo degli **impianti elettrici, idrici e termici**. Verranno installati controsoffitti e, se necessario, isolamenti a pavimento per il vano ripostiglio e deposito dell'unità 1. **Gli infissi** saranno sostituiti con nuovi modelli in doppio vetro termico di ultima generazione e verranno installati impianti termici per il riscaldamento e il raffrescamento, in grado di migliorare significativamente **la classe energetica** dell'immobile. La ristrutturazione sarà eseguita con materiali di **qualità medio-alta**, con la possibilità di optare per soluzioni più pregiate su richiesta dell'acquirente.

Valutazione di mercato – Metodo comparativo



IMMOBILIARE.IT

- Numero appartamenti in vendita: 13
- Costo medio soluzione: 194.000€ (tutto il pacchetto in vendita compreso gli immobili da ristrutturare)
- Prezzo medio al mq: 3.898€/mq
- Tipologia: BILOCALE



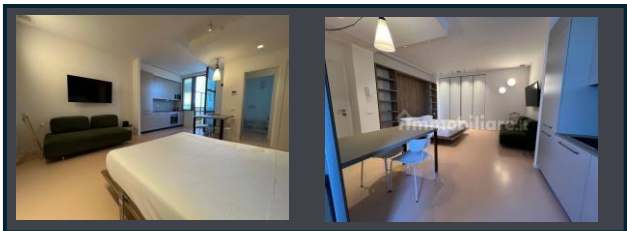
IDEALISTA.IT

- Numero appartamenti in vendita: 12
- Costo medio soluzione: 194.916€ (tutto il pacchetto in vendita compreso gli immobili da ristrutturare)
- Prezzo medio al mq: 3.765€/mq
- Tipologia: BILOCALE

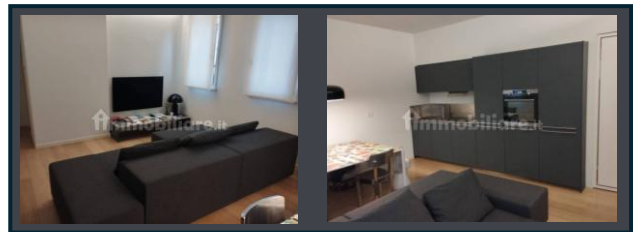
Valutazione di mercato – Metodo comparativo



TIPOLOGIA: APPARTAMENTO SUPERFICIE: 47MQ
PREZZO: 195.000 € PREZZO/MQ: 4.148€/mq
ZONA: Centro- mare ANNUNCIO DEL 04/02/2025



TIPOLOGIA: APPARTAMENTO SUPERFICIE: 40MQ
PREZZO: 165.000 € PREZZO/MQ: 4.125€/mq
ZONA: Centro- mare ANNUNCIO DEL 04/02/2025

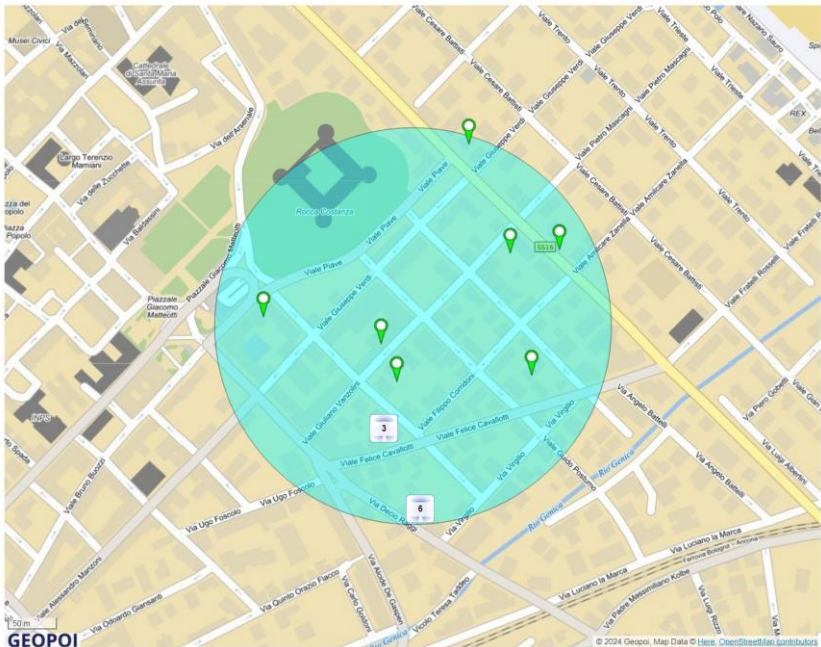


TIPOLOGIA: APPARTAMENTO SUPERFICIE: 65MQ
PREZZO: 240.000 € PREZZO/MQ: 3.692€/mq
ZONA: Centro- mare ANNUNCIO DEL 01/03/2024



TIPOLOGIA: NUOVA COSTR. SUPERFICIE: 50MQ
PREZZO: 171.000 € PREZZO/MQ: 3.420€/mq
ZONA: Centro- mare ANNUNCIO DEL 18/02/2025

Immobili compravenduti (Agenzia delle Entrate)



DATI DI MERCATO (01/2024 – 09/2024) – Raggio di 200m

- N° Vendite = 12
- % Vendite immobili
fino a 60MQ = 20%
- Prezzo medio immobili venduti
fino a 60MQ= 3.781€/MQ

La categoria che abbiamo analizzato sono i bilocali fino a 60mq nella zona, siccome creeremo unità abitative di 60mq trilocali, consideriamo anche la categoria vicina (Trilocali fino a 90mq)

- Prezzo medio immobili venduti fino a 90MQ= 2.259€/MQ

N.B. I seguenti dati non tengono conto dello stato conservativo degli immobili.

Valutazione di Mercato – Agenzia delle Entrate



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2050	2450	L	6,2	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2000	L	5	5,8	L
Autorimesse	NORMALE	390	580	L			
Box	NORMALE	1200	1700	L			

Secondo i valori per Abitazioni civili nella zona analizzata di ha un valore di mercato che va dai 2.050€/mq ai 2.450€/mq valori che comprendono l’intera gamma degli’immobili compravenduti nella zona, all’interno del calderone abbiamo dunque anche immobili vetusti, nuovi come pentalocali o bilocali, considerando prezzi al mq vari. Questo parametro va considerato con i parametri medi della zona per considerare la differenza di prezzo tra i quartieri e la dinamicità della location.

TARGET clientela – Appetibilità operazione



VENDITE PER PREZZO
400m dall’operazione
Dal 01/2024 a 11/2024

- Dai 100k a 200k
- Dai 200k a 300k
- Dai 300k a 400k
- Dai 400k a 500k
- Dai 500k a 600k



VENDITE PER DIMENSIONI
Pesaro 2023

- Bilocali
- Trilocali
- Quadrilocali
- Pentalocali
- Oltre 145mq

I grafici analizzano quali immobili sono più richiesti per massimizzare le vendite. Il primo, basato sui dati 2024, mostra il numero di compravendite per fascia di prezzo in un raggio di 400 metri, aiutando a capire quanto gli acquirenti sono disposti a spendere in una determinata zona. Il secondo evidenzia gli immobili più venduti a livello cittadino nel 2023, mentre i dati del 2024 saranno disponibili a giugno 2025. Questo permette di individuare le tipologie di immobili più richieste sia dai residenti che dai turisti. Un’analisi troppo ristretta rifletterebbe più le caratteristiche edilizie locali che le effettive preferenze di mercato. Infatti, in alcune aree prevalgono edifici più datati con metrature ampie, mentre la domanda attuale si concentra su bilocali e trilocali più compatti. Questi ultimi, soprattutto se dotati di spazi esterni, risultano gli immobili più desiderati.

Valutazione appetibilità consulente del credito- stima di mutuo

CLASSE ENERGETICA: A/B

Prezzo immobile

240.000 €

Importo mutuo

90%

Durata mutuo (anni)

30

Tasso medio

2,70%

Rata mensile:

€ 876

Liquidità necessaria

Capitale non finanziato

24.000 €

Costi di acquisto (1°casa)

22.384 €

Totale

46.384 €

Analisi sostenibilità

I dati relativi alla zona di Pesaro evidenziano un **reddito pro capite di circa 22.000 euro** e una dimensione media del nucleo familiare di **2,2 componenti**. Gli immobili realizzati sono particolarmente adatti a **coppie giovani**, con una rata mensile del mutuo che rientra ampiamente nei parametri bancari per l’erogazione del finanziamento. Infatti, il rapporto rata/reddito si attesta intorno a **un terzo del reddito complessivo**, garantendo sostenibilità economica. Inoltre, l’acquisto di un immobile in classe **energetica green**, come in questo caso, consente di beneficiare di **tassi di mutuo agevolati** e di una riduzione dei **costi complessivi di acquisto**.

Rating Rivendita

A

Fatto presente di tutto l’iter di valutazione del compendio immobiliare acquisito e di quello poi generato, si è tenuto in considerazione una rivendita nella seguente misura:

Riepilogo sintetico

RICAVI AL NETTO DELL'IVA - VENDITA UNITA' CREATE			
Appartamento	REAL CASE	WORST CASE	BEST CASE
Unità 1	240.000 €	216.000 €	264.000 €
Unità 2	170.000 €	153.000 €	187.000 €
Valore complessivo iva escl.	410.000 €	369.000 €	451.000 €
Valore complessivo iva incl.	434.600 €	391.140 €	478.060 €
Oneri investitori	31.368 €	31.368 €	31.368 €
Agenzia Imm. Rivendita (iva incl.)	15.006 €	13.505 €	16.507 €
Oneri sviluppatori (iva incl)	5.002 €	4.502 €	5.502 €
COSTO TOTALE OPERAZIONE	368.222 €	366.221 €	370.223 €
Utile lordo rivendita	66.378 €	24.919 €	107.837 €
Utile al netto dell’iva rivendita	66.378 €	24.919 €	105.859 €

Riepilogo sintetico

Operazione Vanzolini – REAL CASE	
Rivendita (iva inclusa)	434.600 €
Acquisto immobile	-125.000 €
Riqualficazione (Edili e Tecnici)	-175.546 €
Competenze Agenzia Immobiliare (intera operazione)	-18.056 €
Interessi Investitori	-31.368 €
Oneri e competenze varie	-18.252 €
Utile netto	66.378 €

1.157 €/mq
COSTO IMMOBILE

2.252 €/mq
PROGETTO

4.024 €/mq
VALORE RIVENDITA

18% - 29%
ROI OPERAZIONE

9 – 10 MESI
DURATA OPERAZIONE

10%
ROI INVESTITORI

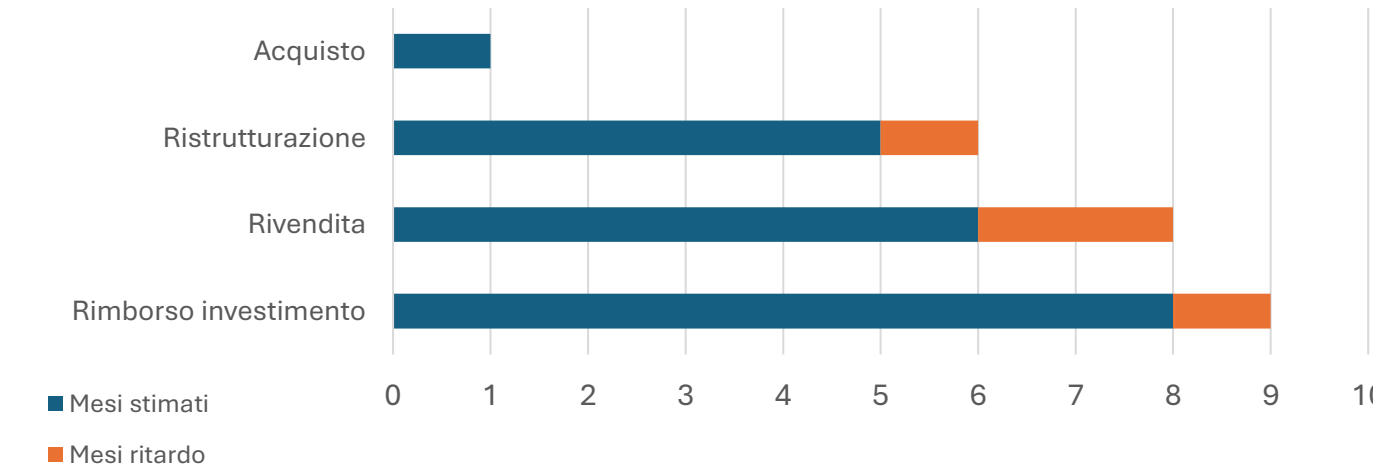
Cronoprogramma flussi di cassa – Real Case

CASHFLOW OPERAZIONE	Data	Movimenti	Saldo
PRELIMINARE NOTARILE con apporto di caparra	19/03/2025	-20.000 €	-20.000 €
INIEZIONE CAPITALE INVESTITORI + ARMATORI	16/06/2025	316.846 €	311.846 €
Trascrizione atto notarile	16/06/2025	-136.300 €	175.546 €
SAL INIZIO LAVORI - impresa edile - 15%	30/06/2025	-19.132 €	156.414 €
Costi oneri tecnici e urbanistici	30/06/2025	-35.243 €	121.171 €
SAL FINE DEMOLIZIONI E RICOST. - 20%	29/08/2025	-25.510 €	95.661 €
SAL FINE LAVORI + imprevisti cantiere - 35%	27/11/2025	-57.397 €	38.264 €
Pagamento costi aggiuntivi (rendering, homestaging...)	27/11/2025	0 €	38.264 €
VENDITA UNITA' 1 (+IVA a forfait 6% su totale venduto)	27/12/2025	254.400 €	292.664 €
VENDITA UNITA' 2 (+IVA a forfait 6% su totale venduto)	27/12/2025	180.200 €	472.864 €
SAL FINALE a 60gg da fine lavori - 30%	26/01/2026	-38.264 €	434.600 €
Provvigioni fine operazione AGENZIA IMMOBILIARE	26/01/2026	-15.006 €	419.594 €
Pagamento oneri sviluppatori ARMATORI	26/01/2026	-5.002 €	414.592 €
Restituzione capitale INVESTITORI+ interessi	26/01/2026	-348.214 €	66.378 €
Versamento IVA	26/01/2026	0 €	66.378 €

Riepilogo investitori

TEMPO OPERAZIONE (mesi)	10,29
TEMPO RISTRUTTURAZIONE (mesi)	4,93
TEMPO VENDITA (mesi)	5,92
TEMPO RESTITUZIONE CAPITALE + INTERESSI (mesi)	9,30
ROI – OPERAZIONE / ANNUALIZZATO	18% / 23,3%
ROI – INVESTITORI / ANNUALIZZATO	10% / 13%

Timeline iniziativa – In mesi



Aspetti legali e documentali - Acquisizione

- ✓ **Analisi dell'Immobile** → Controllo della visura catastale e ipotecaria per verificare la proprietà, la destinazione d'uso e la presenza di eventuali vincoli o gravami.
- ✓ **Verifica del Venditore** → Analisi della situazione finanziaria e legale del venditore, inclusa la ricerca di protesti, ipoteche, pignoramenti o altre problematiche legali.
- ✓ **Provenienza dell'Immobile** → Controllo della storia dell'immobile per verificare che non ci siano rischi legati a donazioni, successioni o contenziosi.
- ✓ **Formalizzazione della Proposta di Acquisto** → La proposta è stata redatta e presentata con il supporto del nostro legale per garantire sicurezza contrattuale.
- ✓ **Regolarità Urbanistica e Catastale** → L'immobile risulta conforme alle normative edilizie e catastali, evitando così problematiche in fase di ristrutturazione o rivendita.
- ✓ **Cambio di Destinazione d'Uso** → Il Comune ha già espresso parere favorevole alla trasformazione dell'immobile da commerciale ad abitativo.
- ✓ **Approvazione Condominiale** → Il condominio ha accettato il cambio d'uso, in attesa dell'approvazione definitiva del progetto proposto.

Affidabilità della Ditta Edile e Gestione dei Lavori

- ✓ **Verifica della ditta edile** → Controllo dei lavori precedenti svolti nel comune dell'operazione e verifica del **DURC** per assicurare regolarità contributiva.
- ✓ **Redazione del contratto** → Utilizzo dei formulari predisposti dal nostro legale, con clausole rigide su **tempi di consegna, qualità dei lavori e penali per ritardi**.
- ✓ **Piano di pagamento strutturato (SAL – Stati Avanzamento Lavori)**
 - **Primo e secondo SAL** → Percentuale concordata in base all'avanzamento lavori.
 - **Terzo SAL** → **35% del totale a fine lavori**.
 - **Quarto SAL** → **30% a 60 giorni dalla consegna** per garantire eventuali correzioni di vizi dell'opera.
- ✓ **Supervisione e controllo**
 - **Direzione lavori** seguita da un tecnico incaricato.
 - **Monitoraggio dello sviluppatore**, che supervisiona il rispetto del contratto e partecipa alle scelte su materiali e design.
- ✓ **Gestione e coordinamento**
 - Contratto con **penali per ritardi** e un **accordo a fasi** per garantire il rispetto delle tempistiche.
 - Lo **sviluppatore gestirà il cash flow** e il cronoprogramma per coordinare al meglio la ditta edile e il direttore di cantiere

Aspetti legati alla vendita delle unità immobiliari

- ✓ **Vendita anticipata** → Avvio della commercializzazione prima della costruzione tramite rendering
- ✓ **Materiale fornito** → Uso obbligatorio di **rendering, foto e descrizioni ufficiali** fornite da noi.
- ✓ **Obblighi dell'agenzia** → Pubblicazione sugli **principali portali immobiliari**
- ✓ **Incarico esclusivo temporaneo** → Esclusiva limitata con possibilità di affidare l'incarico a un'altra agenzia in caso di mancata vendita all'interno del periodo concordato.
- ✓ **Contratto d'appalto** → L'accordo con l'agenzia immobiliare verrà sancito tramite contratto.



Note

Sopralluogo effettuato in data 13/02/2025

Fonte: Sviluppatore immobiliare



Note

Stile di ristrutturazione che verrà impiegata nell'operazione

Abbiamo condotto un'analisi approfondita sull'operazione immobiliare in esame, realizzando un business plan dettagliato che prende in considerazione diversi fattori chiave:

- **Conformazione socio-economica della zona**
- **Andamento del mercato immobiliare locale**
- **Stima di acquisizione del compendio da riqualificare**
- **Valutazione delle unità immobiliari generate**
- **Dati dell'Agenzia delle Entrate**
- **Principali portali immobiliari**
- **Parere di agenzie partner del territorio**
- **Transazioni immobiliari effettuate nella zona dell'operazione**
- **Analisi del potenziale acquirente.**

Il business plan è stato strutturato su tre scenari:

- **REAL CASE:** Ipotesi conforme al mercato attuale.
- **BEST CASE:** Prezzo di posizionamento degli immobili (10% sopra al valore di mercato)
- **WORST CASE:** Scenario in cui gli immobili vengono venduti con uno sconto del 10% per garantire tempi di vendita più rapidi.

Importante

Un'operazione immobiliare è un investimento soggetto al rischio d'impresa. Il rating della filiale principale di Armatori Group garantisce una valutazione imparziale, tutelando tutte le parti coinvolte e assicurando trasparenza nel mercato. Questo processo supporta sia gli sviluppatori immobiliari attivi sul territorio sia gli investitori interessati.

Ogni progetto viene esaminato dalla sede principale attraverso sopralluoghi tecnici e analisi approfondite. Solo dopo aver superato questa fase di valutazione, l'operazione viene promossa e supportata dagli strumenti dell'azienda.

Il presente documento è a scopo informativo e non costituisce un'offerta pubblica o consulenza finanziaria ai sensi del **D.Lgs. 58/1998**. L'investimento avviene tramite **associazione in partecipazione** (artt. 2549 e segg. C.C.), con condivisione degli utili ma senza diritti di gestione. Gli investitori devono essere consapevoli dei rischi, compresa la possibile perdita del capitale, e sono invitati a consultare un professionista prima di aderire. Le informazioni contenute sono riservate e non possono essere diffuse senza autorizzazione.

Rating operazione

L'operazione si conferma sostenibile in ogni scenario, garantendo redditività, restituzione del capitale e sicurezza. Il margine operativo lordo risulta infatti sufficiente, in qualsiasi condizione, a coprire il rimborso del capitale all'ente finanziatore del progetto.

Dopo un'attenta valutazione di tutti i fattori analizzati, l'operazione immobiliare ha ottenuto i seguenti rating:

Rating Prezzo di Acquisto: A

Rating Rivendibilità: A

Rating Operazione: A

**Tutti vogliono farcela; pochi vogliono prepararsi
per riuscirci.**

Bobby Knight

Richiedi informazioni



Armatori Group s.r.l.

Via Lino Liuti 2/B – Pesaro
P.IVA 02806160418

www.armatorigroup.com
Info@armatorigroup.com

Info: 0721 631524