

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Coopca - Soc. Coop. Carnica di Consumo**

contro:

N° Gen. Rep. **281/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Appartamento piano primo

Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/0722686
Fax:
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n. 102, piano primo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: Appartamento piano primo

Corpo: Appartamento piano primo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio 9, particella 573, subalterno 16, scheda catastale Sì, indirizzo Via Roma, piano 1, comune Cinto Caomaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 81, rendita € € 150,81

I dati sopra riportati rappresentano la situazione POST variazione catastale del 10.05.2016 prot. n. VE0043069 (allegato n. 4.2).

2. Possesso

Bene: Via Roma n. 102, piano primo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: Appartamento piano primo

Corpo: Appartamento piano primo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n. 102, piano primo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: Appartamento piano primo

Corpo: Appartamento piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma n. 102, piano primo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: Appartamento piano primo

Corpo: Appartamento piano primo

Creditori Iscritti: Coopca - Soc. Coop. Carnica di Consumo (per il pignoramento); Banca Popolare di Vicenza Società cooperativa per Azioni (per l'ipoteca)

5. Comproprietari

Beni: Via Roma n. 102, piano primo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotti: Appartamento piano primo

Corpo: Appartamento piano primo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n. 102, piano primo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: Appartamento piano primo

Corpo: Appartamento piano primo

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n. 102, piano primo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: Appartamento piano primo

Corpo: Appartamento piano primo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n. 102, piano primo - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: Appartamento piano primo

Prezzo da libero: € 33.909,00 (base d'asta)

Prezzo da occupato: € 33.909,00 (base d'asta)

Beni in Cinto Caomaggiore (Venezia)

Località/Frazione

Via Roma n. 102, piano primo

Lotto: Appartamento piano primo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cinto Caomaggiore (Venezia) CAP: 30020, Via Roma n. 102, piano primo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

(allegato n. 09)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (allegati nn. 03 – 04.1 - 04.2):

Intestazione:

foglio 9,

particella 573, subalterno 16, scheda catastale Sì, indirizzo Via Roma, piano 1, comune Cinto Caomaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 81, rendita € € 150,81

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Successiva variazione per diversa distribuzione interna del 10.05.2016 prot. n. VE0043069

(allegato n. 04.2)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'atto di compravendita con autentica di firme del 23.12.1988 **(allegato n. 05)** non si fa menzione di alcuna parte comune. Lo studio dei commercialisti _____, avente sede nello stesso stabile dell'immobile pignorato, ha fornito allo scrivente la tabella millesimale da cui si evince che sono di competenza dell'appartamento pignorato 57,57/1000^{mi} (cinquantasette virgola cinquantasette millesimi) **(allegato n. 12)**.

Confini: NORD: piazza San Biagio (vista municipio di Cinto Caomaggiore)

SUD: lastrico solare comune

OVEST: affaccio su copertura piana edificio sottostante

EST: unità abitativa di terzi.

Note: I dati indicati nella visura di cui all'**allegato n. 03** sono di fatto sostituiti da quanto indicato nella variazione catastale di cui all'**allegato n. 04.2**.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito di rilievo **(allegato n. 02.3)**, lo scrivente ha avuto modo di riscontrare molteplici difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio). Ha provveduto, pertanto, ai sensi del punto 14 dell'incarico ricevuto dal giudice, alla modifica della stessa con presentazione di apposito docfa di variazione approvato in data 10.05.2016 prot. n. VE0043069 **(allegato n. 04.2)**.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si dichiara la conformità catastale a seguito dell'aggiornamento eseguito dallo scrivente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Edificio condominiale denominato "Cincotta - Bulian" posto in zona centrale di Cinto Caomaggiore (VE) a pochi metri dalla sede municipale. L'alloggio è posto al piano primo dell'edificio con scala di accesso esterna posta in posizione retrostante rispetto a via Roma ed insistente sulla part 67 fg 9. Al piano terra dell'edificio si sviluppano un supermercato ed una macelleria.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Portogruaro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria attiva; A favore di , Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni contrc debitore non datore di ipoteca); Iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2009 ai nn. 40568/9007; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Coopca - Soc. Coop. Carnica di Consumo contrc A rogito di ufficiale giudiziario in data 04/08/2014 ai nn. 1446 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/10/2014 ai nn. 26270/18927.

Nota: dati desunti dalla relazione notarile a firma del dott. Gaspare Gerardi del 04.02.2015 e dall'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria del 19.04.2016 (allegato n. 08).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il proprietario ha riferito che non è presente un "vero e proprio" amministratore. Lo studio dei commercialisti

- avente sede nello stesso stabile dell'immobile pignorato - ha comunicato allo scrivente che l'unica spesa comune è solo l'assicurazione dell'edificio e che la quota spettante all'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere stata correttamente pagata.

Millesimi di proprietà: Nell'atto di compravendita con autentica di firme del 23.12.1988

(allegato n. 05) non si fa menzione di alcuna parte comune. Lo studio dei commercialisti

- , avente sede nello stabile dell'immobile pignorato, ha fornito allo scrivente la tabella millesimale da cui si evince che sono di competenza dell'appartamento pignorato 57,57/1000^{mi} (cinquantasette virgola cinquantasette millesimi) (allegato n. 12).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile di cui fa parte l'alloggio

oggetto di stima risale a prima dei D.P.R. n. 384/78 e 236/89. L'alloggio è posto al piano primo e raggiungibile da una scala esterna insistente sulla part 67 fg 9. Non è presente l'ascensore. Il piano di calpestio dell'alloggio, inoltre, è ad una quota inferiore di circa 36 cm (due gradini) rispetto al lastrico solare comune da cui ha accesso l'appartamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (allegato n. 10)

Indice di prestazione energetica: classe energetica G

Note indice di prestazione energetica: - E_{pgl,nren} 335,95 kWh/mq a

- E_{pgl,ren} 1,49 kWh/mq a

- Emissioni di CO₂ 63,21 kg/mq a

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non sono presenti contratti di affitto (allegato n. 11).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio dott. Antonio Scalettaris in data 23/12/1988 ai nn. 35931 - registrato a Portogruaro in data 11/01/1989 ai nn. 27/2/V - trascritto a Venezia in data 18/01/1989 ai nn. 1387/1018 (allegato n. 05).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 28/98 (allegato n. 06)

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione interna alloggio

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 13/08/1998 al n. di prot. 4374/98

NOTE: Da un controllo alla presenza del tecnico comunale, per la presente pratica non è mai stato depositato l'inizio lavori entro i termini. La pratica è da considerarsi scaduta. La successiva verifica della regolarità edilizia è avvenuta, pertanto, con riferimento allo STATO DI FATTO rappresentato nella tavola grafica allegata alla c.e. n. 28/98.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La verifica della regolarità edilizia (allegato n. 02.2) è avvenuta con riferimento allo STATO DI FATTO rappresentato nella tavola grafica allegata alla c.e. n. 28/98 (allegato n. 06).

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica della distribuzione interna e modifica di alcune forometrie esterne avvenuta in assenza di titolo abilitativo.

Si segnala, inoltre, che una delle due camere presenta una superficie finestrata inferiore al minimo previsto dalla normativa (= 1/8 della superficie calpestabile); in sede di presentazione della sanatoria l'aggiudicatario dovrà tenere conto anche di questo aspetto.

Oneri di sanatoria indicati dal tecnico comunale: € 516,00

Oneri Totali: € 516,00

Note: Il tecnico del comune di Cinto Caomaggiore riferisce che per difformità edilizie di questo tipo, sebbene riguardanti anche forometrie esterne, è rilasciabile il titolo in sanatoria con versamento degli oneri nella misura di € 516,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. n. 6141 del 31.10.1989
Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Si omette di indicare gli indici e i parametri urbanistici di zona in quanto trattasi di appartamento al piano primo di più ampio edificio
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si dichiara la conformità urbanistica nel senso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare eseguita ha destinazione residenziale/commerciale conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento piano primo**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio condominiale denominato "Cincotta-Bulian" sito in comune di Cinto Caomaggiore (VE), via Roma. L'accesso all'immobile – civico 102 - avviene per mezzo di scala esterna insistente sulla part 67 fg 9, sita in posizione sud dell'edificio con transito nel lastrico solare (definito "comune" nella planimetria catastale originaria) a servizio dell'altra abitazione presente al piano. Internamente è così composto: ingresso, cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno, n. 2 camere e bagno. Altezza utile interna pari a ml 2,78 salvo ingresso e disimpegno (h ml 2,57) (si veda rilievo **allegato n. 02.1**). Non risulta pignorata alcuna autorimessa o posto auto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di · **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza interna di circa: 2,78 ml (salvo ingresso e disimpegno con h ml 2,57)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti - Note: La porzione sovrastante la zona dell'ingresso, del ripostiglio e di porzione del disimpegno è costituita da una terrazza orizzontale non praticabile
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: informazione non disponibile - Note: La tipologia del solaio è stata comunicata allo scrivente dalla proprietà
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: informazione non disponibile - Note: Da informazioni comunicatemi dalla proprietà, la struttura verticale sarebbe in blocchi di cls

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone - Note: Cancello pedonale su fronte strada (lato sud) avente carattere comune.
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: La finestra del locale cucina-pranzo presenta scuretto in legno in luogo della persiana avvolgibile in PVC delle altre finestre
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: La porta del bagno appare più datata.
Pavim. Esterna	materiale: placche di ghiaino lavato condizioni: sufficienti - Note: Tale pavimentazione è riferita al lastrico solare comune
Pavim. Interna	materiale: pietra in scaglie condizioni: sufficienti - Note: La zona dell'ingresso appare meglio rifinita
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo rivestito in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

- Note: Trattasi dei due gradini d'ingresso

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **informazione non disponibile**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** conformità: **informazione non disponibile**
- Note: Al momento del sopralluogo non si è provveduto all'accensione dello split per la verifica del corretto funzionamento

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **informazione non disponibile**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**
- Note: Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto gas (riscaldamento). La caldaia autonoma è posta all'esterno.

Idrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **informazione non disponibile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni lamellari in ferro** condizioni: **buone** conformità: **informazione non disponibile**
- Note: Nel bagno è presente lo "scaldasalviette"

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Alloggio p. 1	sup lorda di pavimento	81,00	1,00	81,00	€ 500,00

81,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: centrale/capoluogo

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta fallimentare visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) l'attuale offerta immobiliare sta registrando un trend negativo in una situazione generale di recessione del contesto economico e di grave crisi di liquidità con difficoltà di accesso al credito;
- c) l'unità presenta alcune difformità edilizie che appaiono sanabili (rappresentate in relazione e nell'**allegato n. 02.2**). La messa a norma delle irregolarità rilevate tramite una pratica edilizia di sanatoria o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi così come rilevato dai titoli autorizzativi sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale viste le sensibili differenze riscontrate in sede di rilievo (**allegato n. 04.2**);
- e) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario. Informazioni circa la relativa spesa possono essere richieste al notaio delegato;
- f) dalle informazioni acquisite non è presente un "vero e proprio" amministratore e, pertanto non è stato possibile reperire la classica documentazione contabile con la ripartizione delle spese condominiali. L'unico onere di tipo comune è rappresentato dall'assicurazione dell'edificio: lo studio dei commercialisti che ha in gestione la pratica assicurativa ha comunicato che l'ultima rata spettante all'appartamento di cui alla presente esecuzione immobiliare è stata regolarmente pagata. Sarà cura dell'aggiudicatario, prima di partecipare all'asta, verificare l'ammontare dell'importo di ulteriori eventuali spese;
- g) l'edificio di cui fa parte l'alloggio risale al 1950 e lo stato di conservazione, anche a seguito dell'intervento del 1998, appare normale;
- h) l'immobile è abitato dall'esecutato;
- i) non è presente alcuna autorimessa/posto auto di pertinenza.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;Ufficio tecnico di Cinto Caomaggiore;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio OMI Agenzia delle Entrate;Annunci in rete.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio p. 1	81,00	€ 500,00	€ 40.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 40.500,00
Valore corpo	€ 40.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 40.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 40.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	81,00	€ 40.500,00	€ 40.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.075,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 516,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.909,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 33.909,00

Allegati

ALLEGATO N. 01	Documentazione fotografica.
ALLEGATO N. 02.1	Schema di rilievo.
ALLEGATO N. 02.2	Schema di rilievo con indicazione delle difformità edilizie.
ALLEGATO N. 02.3	Schema di rilievo con indicazione delle difformità catastali.
ALLEGATO N. 03	Estratto di mappa e visura catastale storica – situazione PRE variazione catastale.
ALLEGATO N. 04.1	Planimetria catastale originaria.
ALLEGATO N. 04.2	Pratica di aggiornamento docfa comprensiva di planimetria catastale aggiornata.
ALLEGATO N. 05	Copia contratto di compravendita del 23.12.1988, rep. n. 35931 notaio Antonio Carlo Scalettaris.
ALLEGATO N. 06	Concessione edilizia n. 28/98 del 13.08.1998, prot. n. 4374/98 completa di relazione tecnica di cui alla Legge n. 10/1991 ed elaborati grafici.
ALLEGATO N. 07	Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori del 26.04.2016.
ALLEGATO N. 08	Aggiornamento ispezione ipotecaria del 19.04.2016 con nota trascrizione del pignoramento.
ALLEGATO N. 09	Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del 02.05.2016.
ALLEGATO N. 10	Attestato di prestazione energetica.
ALLEGATO N. 11	Comunicazione agenzia entrate assenza di contratti di affitto del 31.03.2016.
ALLEGATO N. 12	Tabella millesimale fornita dallo studic

Data generazione:
10-05-2016 16:50:26

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi