

Dott. geom. GIORGIO GRANELLO
CF. GRNGRG57R16L407X
P.IVA 01731530265
codice destinatario SUBM70N
info@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E
31100 Treviso (TV)
tel. 0422-430940
info@studiogranello.it
www.studiogranello.it

ing. MARZIA PAVAN
CF. PVNMRZ80C68L407T
P.IVA 04294380268
codice destinatario USAL8PV
marzia@studiogranello.it

TRIBUNALE di TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 56/2018

Procedente

[REDACTED]

Av. Giulio Rossetto

giulio.rossetto@avvocati Perugiapec.it

Intervenuti

[REDACTED]

ven.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

[REDACTED]

matteoruberti@pec.ordineavocattreviso.it

[REDACTED]

marziobolondi@pec.ordineavocattreviso.it

Giudice Esecuzione

dott.sa Paola Torresan

Prossima Udienza

31/01/2024 ore 11.00



SOMMARIO

PREMESSA	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI.....	5
UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI.....	5
DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA.....	6
SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE.....	7
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	8
DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	10
DIVISIBILITÀ.....	10
DESCRIZIONE dei BENI.....	11
Accertamenti urbanistici.....	17
Conformità edilizia.....	17
Conformità catastale.....	18
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	19
CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	20
STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	21
ELENCO ALLEGATI.....	21



PREMESSA

Con provvedimento notificato il 09/12/2019 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Marco Saran nominava lo scrivente geom. Giorgio Granello, con studio in Treviso Viale della Repubblica 253/E, quale esperto stimatore per la redazione della perizia di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., disponendo l'invio telematico per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, che veniva inoltrato dallo scrivente il 11/12/2019.

Verificata la documentazione allegata al fascicolo di procedura, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche catastali con richieste di visure, estratti di mappa e planimetrie catastali; depositando in data 10/02/2020 opportuna istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che veniva evasa in data 29/09/2020 e 02/11/2020 e richiesta di CDU che veniva ritirato in data 18/11/2020.

La procedura subiva, nel corso del tempo, numerosi rinvii da parte del Giudice, che, in data 13/12/2022, disponeva l'estinzione della procedura e l'inefficacia del pignoramento su parte dei beni inizialmente pignorati.

Preso atto delle disposizioni del Giudice lo scrivente procedeva quindi a verificare gli immobili residui e formulava, stante la scadenza del CDU precedentemente rilasciato, nuova richiesta al Comune di Casale sul Sile che lo rilasciava in data 16/02/2023; procedeva inoltre con la formale richiesta all'Archivio Notarile di Treviso al fine di reperire copia dell'atto di provenienza.

Successivamente, preso atto della presenza di ulteriori manufatti insistenti sui terreni oggetto di pignoramento, si provvedeva a depositare nuova richiesta di



accesso agli atti che veniva evasa in data 03/05/2023; visionata quindi tutta la documentazione pervenuta, veniva eseguito il sopralluogo presso gli immobili al fine di verificare e rilevare quanto presente.

Successivamente, a seguito della comunicazione pervenuta dal Curatore del Fallimento n. 66/2017-Pillon Alfevio, si prendeva atto dell'avvenuta aggiudicazione, a seguito dell'asta tenutasi in data del 31/03/2023, del 50% della proprietà dell'immobile che, come da successive verifiche, veniva definitivamente trasferita in data del 28/09/2023. Lo scrivente procede quindi alla valutazione della restante quota del 50% del bene.

-O-O-O-

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 09/01/2018 Rep. 264 del Tribunale di Treviso, trascritto il 28/02/2018 ai numeri RG 6847/ RP 5122, sono stati pignorati all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2, ciascuno per la quota di 1/2 ciascuno, i beni identificati come segue nel **COMUNE DI CASALE SUL SILE (TV)**:

- 1) **CATASTO FABBRICATI – Sez. C – Fg. 5 – mn. 423 sub. 1 e mn. 423 sub. 2 (graffati) – nat. A/2 – vani7,5 – Via Morea n. 18 – p. T-1**
- 2) **CATASTO TERRENI - Foglio 17 - mn. 49 – nat. T – ha 0.04.38**
- 3) **CATASTO TERRENI - Foglio 18 - mn. 37 – nat. T – ha 1.06.28**

Successivamente in data 13/12/2022 il G.E. dott.sa Paola Torresan dichiarava l'estinzione parziale del procedimento esecutivo e l'inefficacia del pignoramento limitatamente ai beni sopra indicati ai punti 1) e 2).

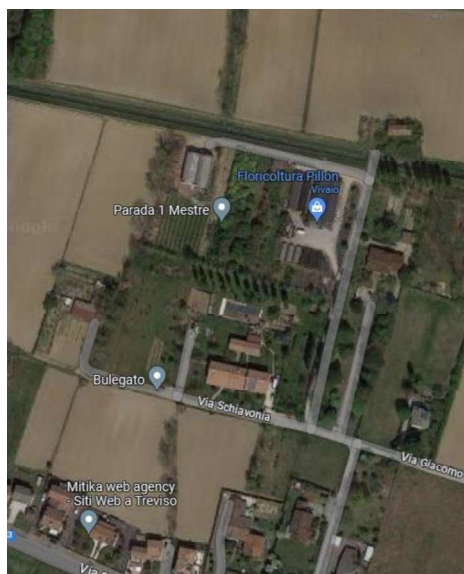
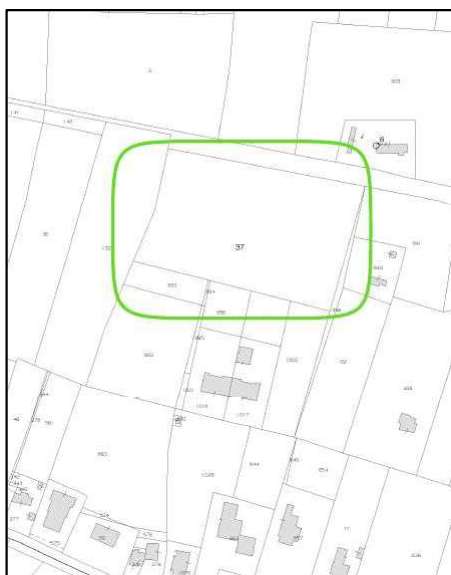
-O-O-O-



IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI

I beni oggetto di pignoramento sono identificabili al **Catasto Terreni del Comune di Casale sul Sile (TV) al Foglio 18** al seguente:

- Mn. 37 – qualità SEMINATIVO ARBORATO – classe 3[^] - Superficie 10.628 mq – Red. Dom. € 68,61 Red. Agr. 35,68



Estratto di mappa e fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]

CONFINI: il mn. 37 confina a NORD con il canale Serva; a EST con il mn. 356; a SUD con i mn. 1000, 998, 996, 994, 992; a OVEST con il mn. 132.

-O-O-O-

UBICAZIONE ed ACCESSIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono situati a nord/ovest del centro di Casale sul Sile, all'interno di un comparto accessibile tramite due strade private provenienti da Via G. Matteotti (da est) e da Via Schiavonia (da sud); al lotto si accede tramite una stradina bianca su cui è presente un passaggio carrabile.





Accesso al lotto

-O-O-O-

DITTA INTESTATARIA e TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento pervenivano all'Esecutato 1 e all'Esecutato 2, per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita redatto avanti il notaio Arrigo Manavello di Treviso Rep. n. 100.620/Fasc. 29.790 del 18/03/1999 registrato il 02/04/1999 al n. 2311 e trascritto in data 09/04/1999 ai nn. RG 11673/RP 7719. Successivamente la quota di proprietà dell'Esecutato 1 veniva



acquisita da terzi a seguito di asta competitiva nell'ambito del Fallimento n. 66/2017 (come descritto nelle premesse) e relativo atto di compravendita a rogito del notaio Laura Madaro di Treviso Rep. 4.679/3.943 del 28/09/2023. Allo stato attuale il bene pignorato risulta quindi intestato all'Esecutato 2 per la quota di 1/2 di proprietà; la restante quota di 1/2 di proprietà è intestata a terzi.

-O-O-O-

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

In base alla documentazione acquisita si è preso atto della presenza della seguente servitù in capo ai beni oggetto di pignoramento:

- **SERVITÙ DI PASSAGGIO** a favore del mappale n. 37 derivante dall'atto di Donazione del notaio G. Battista Manavello di Treviso del 21/08/1974 rep. 27.296 trascritto presso l'Agenzia Entrate – Conservatoria di Treviso in data del 30/08/1974 - RG 15.441/ RP 13.753 e successivamente trasferito con gli atti consecutivi.
- **Costituzione di VINCOLO DI DESTINAZIONE** in forza dell'atto del notaio Salvatore Romano di Treviso Rep. 244870 del 09/12/2004 trascritto presso l'Agenzia Entrate – Conservatoria di Treviso in data del 10/01/2005 - RG 847/ RP 669, con la quale gli Esecutati 1 e 2 costituivano a favore del Comune di Casale sul Sile il Vincolo di Destinazione d'uso sui manufatti da adibire a serre da edificarsi sul terreno, con valore fino alla eventuale variazione dello strumento urbanistico della zona.

-O-O-O-



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base della documentazione ipotecaria allegata in atti e delle verifiche personalmente eseguite dallo scrivente attraverso il portale dell'Agenzia Entrate - Conservatoria di Treviso, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- **ISCRIZIONE del 20/11/2006 - RG 57386/ RP 14822:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto del notaio Paolo Talice di Treviso del 15/11/2006 Rep. n. 650/18438 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF. [REDACTED]) per l'importo complessivo di € 300.000,00, sulla quale sono presenti le seguenti annotazioni:
 - **ANNOTAZIONE del 23/12/2022 - RG 51485/ RP 6759** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
 - **ANNOTAZIONE del 22/02/2023 - RG 6600/ RP 985** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **ISCRIZIONE del 14/05/2007 - RG 22904/ RP 6174:** ipoteca legale derivante da Atto Amministrativo Rep. 113210/113 del 05/05/2007 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF. [REDACTED]) per l'importo complessivo di € 49.776,90 sulla quale sono presenti le seguenti annotazioni:
 - **ANNOTAZIONE del 22/02/2023 - RG 6601/ RP 986** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **ISCRIZIONE del 19/11/2007 - RG 54855/ RP 15267:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione come da atto del notaio Bianconi Maurizio di Treviso del 14/11/2007 Rep. n. 94248/24273 a



favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]) per l'importo complessivo di € 149.000,00;

- **ISCRIZIONE del 17/06/2009 - RG 22849/ RP 5010:** ipoteca legale derivante da Atto Amministrativo Rep. 109219/113 del 08/06/2009 a favore di [REDACTED] (CF. [REDACTED]) per l'importo complessivo di € 242.80,76 sulla quale sono presenti le seguenti annotazioni:
 - **ANNOTAZIONE del 22/02/2023 - RG 6602/ RP 987** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione;
- **TRASCRIZIONE del 27/12/2017 - RG 44800/ RP 30811:** sentenza dichiarativa di fallimento emanato in data del 27/12/2017 dal Tribunale di Treviso rep. 67, sulla quale sono presenti le seguenti annotazioni:
 - **ANNOTAZIONE del 22/02/2023 - RG 6603/ RP 988** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione
- **TRASCRIZIONE del 28/02/2018 - RG 6847/ RP 5122:** verbale di pignoramento immobili emanato in data del 18/01/2018 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 264, sulla quale sono presenti le seguenti annotazioni:
 - **ANNOTAZIONE del 23/02/2023 - RG 6745/ RP 1027** per restrizione di beni diversi dai beni oggetto della presente relazione
- **TRASCRIZIONE del 19/07/2018 - RG 25652/ RP 18120:** verbale di pignoramento immobili emanato in data del 12/06/2018 dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso rep. 5192, sulla quale sono presenti le seguenti annotazioni:
 - **ANNOTAZIONE del 23/02/2023 - RG 6746/ RP 1028** per cancellazione totale.



- **TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - RG 36109/ RP 25930:** compravendita come da atto a rogito del notaio Laura Madaro di Treviso RG 4679/3943 del 28/09/2023 per la quota di 1/2 contro l'Esecutato 1.

-O-O-O-

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare *all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso* formale richiesta di accertamento dell'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dagli Esecutati 1 e 2 con riferimento ai dati catastali degli immobili, a cui è seguita risposta in data 28/06/2023 che a carico dei soggetti risultava in essere il Contratto di affitto di fondo rustico n. 3034/2021 stipulato in data 11/11/2020 (successivamente quindi al pignoramento del bene avvenuto il 12/06/2018) e avente decorrenza dal 11/11/2020 al 10/11/2027 per il canone annuo stabilito in € 500,00 (€ 3.500,00 canone complessivo per l'intera durata del contratto).

Pur trattandosi di contratto non opponibile alla procedura esecutiva, lo scrivente nel paragrafo "CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE" provvederà a seguire la verifica di congruità del canone pattuito.

-O-O-O-

DIVISIBILITÀ

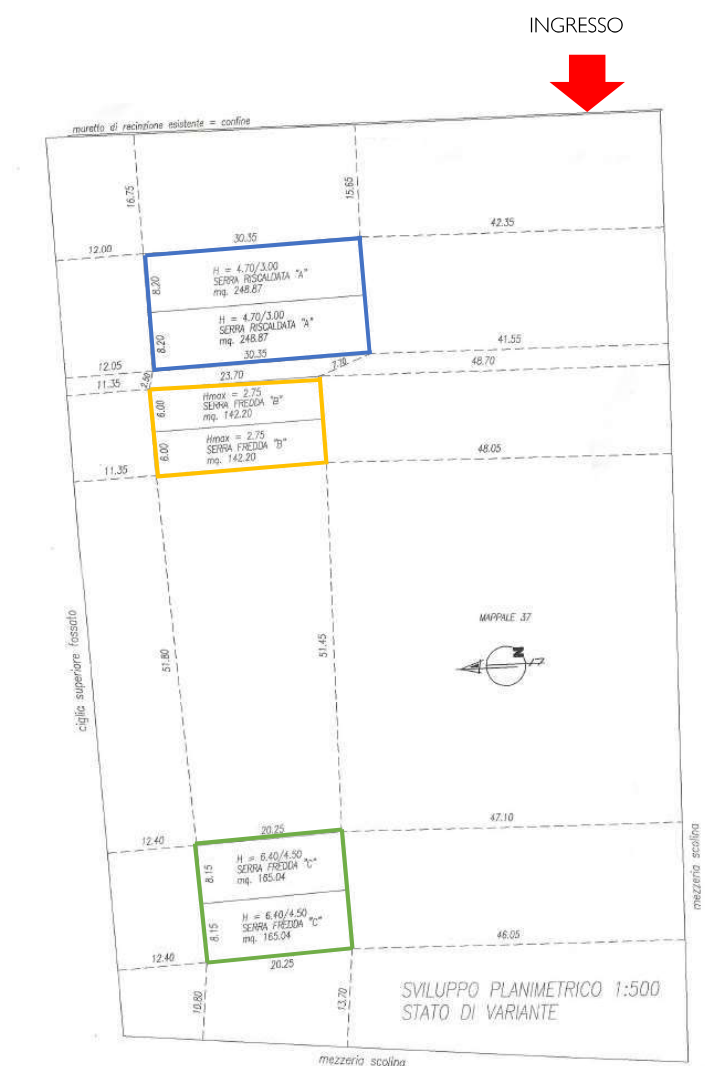
La quota del bene oggetto del presente pignoramento (50% dell'intero), intestata all'Esecutato 2, non è comodamente divisibile.

-O-O-O-



DESCRIZIONE dei BENI

L'oggetto di pignoramento è costituito dalla quota (materialmente indivisa e pari al 50% dell'intero) di un terreno a destinazione agricola con sovrastanti serre utilizzate per un'attività di floricoltura; si accede al lotto da Via Schiavonia tramite una strada bianca e mediante un accesso carraio con cancello in metallo.



Le serre presenti sono di varie tipologie, nello specifico sul lato nord-ovest del lotto sono presenti due serre attigue, comunicanti e riscaldate (identificate con il colore BLU nello schema), nelle quali viene realizzata l'attività di vendita; sono costituite da una struttura in metallo con sovrastante copertura curva a due



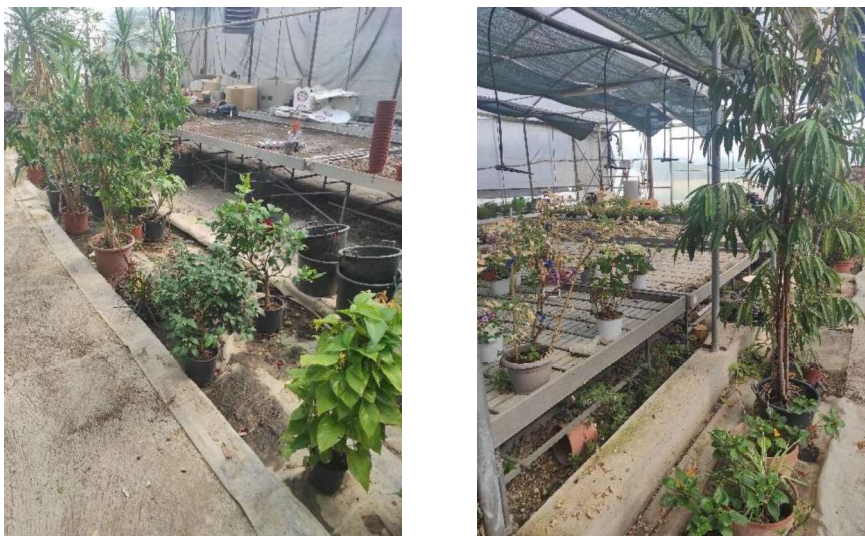
campate in materiale plastico, i pilastri della struttura in metallo sono fissati a terra in un muretto in cls.

L'accesso alle serre avviene mediante due portoni scorrevoli in materiale plastico posti sul lato sud della struttura, la prima parte della quale risulta aperta sui lati.



Fronte sud – fronte sud/est

La serra internamente presenta una pavimentazione in cemento nella quale sono presenti alcune vasche per il posizionamento delle piante



Pavimentazione interna



I locali sono riscaldati mediante un vetusto impianto di riscaldamento composto da un serbatoio (gpl) posto all'esterno lungo il lato nord e collegato ad una caldaia marca ThermoFLUX mod. Pelling 25; si segnala che non è stata fornita copia del Libretto dell'impianto né indicazione di una sua eventuale registrazione al Catasto Impianti della Regione Veneto.



Impianto di riscaldamento

Proseguendo verso ovest sono presenti due serre non riscaldate (identificate con il colore GIALLO nello schema di pag. 11), uguali tra loro e, di dimensioni



ridotte rispetto alla precedente, costituite da una struttura in metallo a semi-cerchio coperta con dei teli plastificati; internamente non presentano una pavimentazione, ad eccezione di alcuni piastroni in cemento appoggiati a terra in una delle due.



Sul lato nord-ovest del lotto (identificate con il colore VERDE nello schema di pag. 11) sono collocate altre due serre attigue e internamente comunicanti, costituite da una struttura in materiale metallico sulla quale sono fissati dei pannelli; la copertura è a volta e i portoni di accesso sono del tipo scorrevole.



Non è presente alcun tipo di pavimentazione nè impianto, ad eccezione di quello elettrico.



Infine, sia sul lato sud sia sul lato nord del lotto (nel retro delle serre identificate in GIALLO), sono presenti alcuni manufatti rimovibili costituiti da strutture in metallo fissate direttamente nel terreno e parzialmente coperte con dei teloni in plastica.

Il rilievo metrico svolto, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore comprensione della distribuzione degli spazi (vd. Allegato 3), ha permesso di accertare le seguenti consistenze:



<i>Piano</i>	<i>Descrizione vano</i>	<i>sup. rilevata (mq)</i>	<i>h rilevata (cm)</i>
PT	SERRE 1-2 (BLU) - portico	66,26	421 media
PT	SERRE 1-2 (BLU)	430,27	421 media
PT	SERRA 3 (GIALLO)	143,94	257 max
PT	SERRA 3 (GIALLO)	143,94	257 max
PT	SERRE 5-6 (VERDE)	329,06	563,5 media

Le destinazioni d'uso dei locali sopra indicate rispecchiano quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto.



Manufatti temporanei lato sud



Manufatto temporaneo lato nord

-O-O-O-



Accertamenti urbanistici

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casale sul Sile (vd. Allegato 6) si evince che il lotto ricade in Zona Agricola, completamente in vincolo paesaggistico D.LGS 42/2004 corsi d'acqua (art. 142 lett. C) e parte in vincolo idrografico LR 11/04.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente l'Ufficio Tecnico del comune di Casale Sul Sile ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 11 del 25/02/2005** per la costruzione di serre;
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 44 del 03/04/2006** per la Variante in sanatoria al P.C. n. 11 del 25/02/2005 per la costruzione di serre.

-O-O-O-

Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con lo stato autorizzato con la Conc. Edilizia in sanatoria n. 44 del 2006 ha evidenziato, al netto di lievi differenze dimensionali che tuttavia rientrano nell'ambito della tolleranza di misura, la sostanziale conformità degli immobili in relazione alla superficie coperta realizzata.

Benché non rilevino dal punto di vista degli indici urbanistici, si segnala:

- l'altezza netta interna delle serre indicate in colore BLU risulta superiore alla massima indicata in progetto; conforme la superficie coperta realizzata;
- le serre indicate in colore GIALLO, rappresentate nell'elaborato progettuale in continuità, risultano invero distanziate di circa cm 50 e presentano



un'altezza netta interna inferiore a quella indicata in progetto autorizzato;
conforme, invece, la superficie coperta realizzata;

- nelle serre indicate in colore VERDE l'altezza minima rilevata risulta superiore a quella autorizzata (invariata la massima); la superficie coperta realizzata risulta conforme all'autorizzata.

Come già indicato nel capitolo *Descrizione degli immobili*, sono presenti vari manufatti di carattere temporaneo che, in quanto tali, non sono indicati negli elaborati.

Si ritiene che le suddette difformità interne possano essere regolarizzate previa la rimozione dei beni non autorizzati e la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A. in sanatoria) e la corresponsione della sanzione amministrativa (prevista in € 1.000,00), salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio tecnico comunale al termine dell'istruttoria prevista; i costi della prestazione professionale del tecnico incaricato per la predisposizione e deposito di tale pratica si stima forfettariamente in € 1.500,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive).

-O-O-O-

Conformità catastale

Dalle verifiche eseguite gli immobili non risultano inseriti nell'estratto di mappa catastale e non risultano accatastati; trattandosi di serre utilizzate per il commercio sarà quindi necessario provvedere al loro inserimento in mappa tramite predisposizione e deposito di pratica PREGEO, ad un costo che si identifica in



€ 100,00 quale tributo catastale (salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto) e di € 2.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) relativi alla prestazione professionale del tecnico incaricato.

Ulteriormente sarà poi necessario realizzare le planimetrie catastali, tramite predisposizione e deposito di una pratica DOCFA di nuovo accatastamento ad un costo che si identifica in € 50,00/planimetria quale tributo catastale (salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto) e di € 1.200,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) relativi alla prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica catastale.

-O-O-O-

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati si è tenuto conto della destinazione urbanistica del lotto, agricola, come da CDU rilasciato dal Comune di Casa sul Sile; ulteriormente si è tenuto conto della presenza nel lotto delle serre, delle loro caratteristiche sia sotto il profilo statico-conservativo sia di conformazione, della loro destinazione d'uso e della loro vetustà, dalle finiture e dallo stato conservativo rilevato; ulteriormente si è presa in considerazione la posizione dei beni all'interno dell'ambito del territorio comunale e la loro accessibilità.

Alla luce quindi di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente così come sopra descritti, lo scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di Casale sul Sile al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni



oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità, tenuto inoltre conto che l'oggetto di vendita non riguarda l'intera proprietà ma esclusivamente il 50%. Pertanto, tramite il confronto con beni simili attualmente inseriti nel libero mercato delle compravendite, è stato quindi individuato in € 9,00/mq commerciali il più congruo **valore di mercato unitario**; si precisa che nel determinare tale valore unitario sono già state considerate le attuali condizioni conservative e l'incidenza dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, così come forfettariamente indicati ai precedenti capitoli.

Pertanto:

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO

$$10.628 \text{ mq} \times \text{€/mq } 8,50 = \text{€ } 90.338,00$$

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA

$$\text{€ } 90.338,00 \times 50\% = \text{€ } 45.169,00$$

che si arrotondano ad € 45.000,00 (quarantacinquemila/00 euro)

-O-O-O-

CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Sulla base del valore di mercato sopra determinato (€ 90.338,00) è possibile individuare in € 6.300,00 annui il congruo valore di rendita del bene; con il contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto in data 11/11/2020 (successivamente quindi all'avvenuto pignoramento del bene) è stato previsto un canone annuo pari a € 500,00 pari ad una rendita dello 0,55%, certamente non congruo.

-O-O-O-



STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

E' necessario considerare che i beni oggetto del presente elaborato non saranno immessi nel libero mercato delle compravendite, ma saranno oggetto di vendita forzata, con le tempistiche e criticità connesse a tale modalità di vendita (vd. assenza di garanzia per vizi occulti, difficoltà a visionare l'immobile, tempi prolungati per l'ottenimento del decreto di trasferimento e per il possesso del bene, ecc.).

Tali aspetti devono pertanto essere considerati al fine di determinare il valore di vendita forzata dei beni pignorati che si ottiene previa applicazione, al valore di mercato sopra determinato, di un coefficiente in diminuzione che nel caso specifico si ritiene congruo stabilire in **-25%**.

Pertanto:

VALORE DI VENDITA FORZATA dei BENI PIGNORATI

€ 45.000,00 - 25% = **€ 33.750,00** (trentaseimila/00 euro)

In fede.

Treviso, 29 dicembre 2023

il perito estimatore
geom. Giorgio Granello

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Anagrafica esecutati

Allegato 2 - Documentazione catastale

Allegato 3 - Rilievo stato di fatto



Allegato 4 - Relazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione edilizia

Allegato 6 – CDU

Allegato 7 – Atto di provenienza

Allegato 8 – Contratto di Locazione

Allegato 9 – Scheda di vendita

