



TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.185/2011

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GABRIELLA ZANON

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO
UFFICI A MARCON

PREMESSA

Il Dott. Rubin Giovanni, curatore del Fallimento n.185/2011 ITALSAVER SAS di Penzo Severino & C., del Tribunale di Venezia, dichiarato con sentenza n.190 del 2011, nominava perito, con incarico di effettuare perizia estimativa dei beni immobili intestati alla Ditta, dichiarata fallita, il sottoscritto Arch. Raiano Alessandro, residente a Cavallino-Treporti (Ve), iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Venezia al n.3472, con studio in Via Fausta, n.97/e – 30013, Cavallino-Treporti (Ve), nello specifico per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni di proprietà della fallita - evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono di proprietà per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
2. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
3. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
4. indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla

data della perizia - senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima - ,
le eventuali cause in corso.

6. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;
7. verifichi se l'immobile è dotato di certificato di classamento energetico. In caso di assenza dica l'esperto quale sia il costo necessario al relativo ottenimento;
8. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile, indicando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora si tratti di terreni che non configurano un unico appezzamento, l'esperto valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
9. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
10. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
11. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
lotto;
diritto reale staggito;
quota di proprietà;
identificativo catastale;
valore attribuito.

RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO

Individuazione e caratteristiche sommarie del bene

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

All'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia, Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Venezia, con intestazione

sono identificate le seguenti unità immobiliari oggetto di perizia:

Comune Censuario di Marcon (E936), Catasto dei Fabbricati – viale San Marco:

SEZ	FG	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
Urb.	5	1226	60	A/10	2	2,5 vani	62 mq.	€ 819,88
Urb.	5	1226	61	A/10	2	2 vani	41 mq.	€ 655,90

Il beni appartengono al soggetto fallito per la quota del 100%.

1.2 UBICAZIONE E CONFINI

Comune di Marcon (Ve), località Marcon, viale San Marco. Il lotto in cui si trovano i beni confina: con i mappali 1303 (di altra ditta) a nord, 1305 (strada di accesso ai garge interrati) ad est, 1306 e 1227 (portico coperto di accesso all'edificio) a sud, e 1302 adibito a parcheggio pubblico ad ovest.

1.3 CARATTERISTICHE SOMMARIE

Il complesso di beni oggetto di Perizia si compone di n.2 uffici, in zona centrale, su un piano in edificio a carattere misto, residenziale e direzionale, di 4 piani fuoriterza ed interrato a box auto.

1.4 PERTINENZE E SERVITU'

Non risultano esserci per il sub in oggetto. (Vedasi il punto 3.2)

1.5 LOTTI DI VENDITA

Gli uffici, sub 60 e sub 61, sono stati uniti mediante apertura di porta interna, senza autorizzazione edilizia. Risulta conveniente ai fini della procedura e della vendita, considerata la configurazione planimetrica attuale e le contenute dimensioni dei vani, mantenere i beni accorpati in un unico lotto di vendita. (Vedasi il punto 2.3)

- LOTTO UNICO: uffici, al piano primo.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS. / SUP. CAT	RENDITA
5	1226	60	A/10	2	2,5 vani / 62 mq.	€ 819,88
5	1226	61	A/10	2	2 vani / 41 mq.	€ 655,90

1.6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona di ubicazione risulta essere il centro del Paese, adiacente alla strada principale lungo la quale si e' sviluppato l'edificato di Marcon. Gli uffici in oggetto si trovano in immobile multipiano al cui livello terra e' presente il distaccamento della Unita' Sanitaria locale; il piano primo e' adibito ad uffici mentre gli altri piani in elevazione a residenziale.

Dotato di tutti i servizi (scuole dell'infanzia, primarie e secondarie, centri sportivi) ed attività commerciali (di vicinato e supermercati) in un raggio di 1.000 metri, racchiuso ad Ovest e Nord dalla strada Provinciale (SP106); ad Est a circa 3 Km., mentre verso sud (a circa 1 Km.) l'accesso alla tangenziale di Mestre e l'Ospedale All'Angelo. Il lotto si raggiunge direttamente svoltando dal viale San Marco, attraversando una zona fortemente edificata e dove si susseguono località e paesi di medie e/o modeste dimensioni. Risulta quindi essere strategicamente vicino a centri di

dimensioni maggiori, come Treviso e Venezia, ma consente facilmente di raggiungere anche l'autostrada tramite tangenziale.

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO

Regolarità urbanistica ed edilizia

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

L'area contraddistinta in Catasto del Comune di Marcon al foglio 5, mappale 1226, risulta inclusa nell'ambito territoriale omogeneo n.3 del PAT (rif. Art. 20-25 delle NTA) e nelle aree di urbanizzazione consolidata, anche ai sensi della LR 14/2017 e alla DGRV n.668/2018 in materia di consumo del suolo, come da Artt.13 (commi 1-5), 15 e 20 delle NTA (Delibera di C.C. n.49 del 17.10.2019). Ricadendo nelle aree limitrofe allo scalo aeroportuale di Venezia, e' ricompresa nelle mappe di vincolo per la navigazione aerea (rif. Art.707 commi 1-4 del Codice della Navigazione). Inoltre parte dell'area del mappale 1226 su cui insiste l'immobile, è definita: in base al vigente Piano degli Interventi, terza variante, (Delibera di C.C. n.51 del 30.10.2017) come ZTO B, sistema insediativo, e regolamentata dall'Art.34 delle NTO vigenti, nello specifico la zona è la n.19 progressivo: SC, aree per attrezzature a parco per il gioco e lo sport, e regolamentate dall'Art.39 delle NTO; fascia di rispetto per elettrodotto, Art.33 delle NTO; territori idonei all'edificazione di tipo B e C, Art.15 delle NTO; pericolosità idraulica moderata, Art.16 delle NTO.

2.2 PRATICA EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale si riscontrano le seguenti Autorizzazioni Edilizie rispetto gli immobili oggetto di Perizia:

- Concessione Edilizia n.3078 rilasciata il 31.01.1995. Con Parere Favorevole del ULSS 36 Prot.94/43656. Inizio Lavori Prot.2229 del 02.02.1995.
- Denuncia di Opere in Cemento Armato Prot. 308/01.02.1995 del Genio Civile della Regione Veneto.
- Denuncia di opere in cemento armato e Prot.360/05.08.1996 del Genio Civile della Regione Veneto; e deposito Collaudo Statico del 31.07.1996.
- Concessione in Sanatoria per Variante n.90 rilasciata il 18.03.1997 e ritirata il 19.03.1997 – Prot. n.19542cc presentato il 28.10.1996.
- Parere VVFF Prevenzione Incendi Prat.40506 Rif.n.6094 del 06.11.1996.
- Fine Lavori del 15.03.1997; Certificato di Regolare Esecuzione e Conformità Impianti.
- Deposito L.10/1991 Prot.6150 del 17.04.1997.
- Abitabilità n.27/1997 del 23.05.1997 Prot.7070 del 17.04.1997.
- Autorizzazione allo scarico ed allacciamento alla rete fognaria comunale Prot. 4371cc del 19.05.1997.
- SCIA per manutenzione straordinaria n.8770 del 07.04.2011; fine lavori il 01.03.2012 Prot.5013 del 01.03.2012.

2.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto tra la situazione esistente, rilevata durante il sopralluogo effettuato, le tavole di progetto approvato reperite e le planimetrie catastali, presenti al Catasto Edilizio Urbano, sono emerse le seguenti difformità:

- i due sub 60 e 61 sono stati uniti mediante apertura di un foro porta sulla parete in comune, nella zona ingresso dei due uffici.

I costi per la regolarizzazione delle difformità, ovvero presentazione di SCIA per apertura foro interno e nuovo accatastamento per unione delle due unità, sono stimati in circa 2.500 euro. In alternativa volendo ripristinare la regolarità edilizia, mantenendo suddivisi i due uffici, mediante tamponamento dell'apertura, si stima un costo di circa 800 euro.

Per quanto sopra NON si può dichiarare la conformità edilizia e catastale.

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

Vincoli ed oneri giuridici

3.1 PROVENIENZA

I beni, oggetto dell'esecuzione, sono pervenuti in proprietà della

- **atto di compravendita**, del 03.02.2005, Registro Generale n.4030, Registro Particolare n.2479, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia, Pubblico Ufficiale Clarizio Giulia, Rep. 52823/12656 del 25.01.2005.

3.2 FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

I beni descritti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per le formalità al punto 3.3.

3.3 FORMALITA' DA CANCELLARE

Le formalità da cancellare, sono le seguenti, tutte risultanti dall'interrogazione presso i Pubblici Registri Immobiliari di Venezia:

- **iscrizione**, del 17.06.2005, Registro Generale n.26251, Registro Particolare n.6499 di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; trascritto da Pubblico Ufficiale Faotto Mario, Rep. 128166/20368 del 14.06.2005.

- **iscrizione**, del 12.03.2008, Registro Generale n.9053, Registro Particolare n.1952 di **ipoteca legale** ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01; in favore di EQUITALIA POLIS S.p.A., Rep. 103244/119 del 06.03.2008.

- **iscrizione**, del 26.05.2010, Registro Generale n.18014, Registro Particolare n.4008 di **ipoteca legale** ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01; in favore di EQUITALIA POLIS S.p.A., Rep. 108786/119 del 21.05.2010.

- **trascrizione** del 07.04.2011, Registro Generale n.11368, Registro Particolare n.7157 di **atto esecutivo o cautelare per pignoramento immobili** da verbale di Ufficiale Giudiziario in data 07.02.2011, Rep. 64/2011.

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Stato di possesso

4. STATO DI POSSESSO E CONTRATTI

Per il bene immobiliare oggetto di Perizia non risultano, dall'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, contratti in essere con soggetti terzi. Pertanto si può dichiarare che il lotto risulta essere LIBERO.

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

Spese

5. SPESE

Dall'esame della documentazione inerente i beni risulta che:

- sono previste spese di gestione degli immobili e dei tributi imposti dalla normativa in vigore (possesso, rifiuti, etc.);

- sono previste spese condominiali per circa 1.200 euro annui. **Risulta in essere una situazione debitoria al 31.12.2019, ultima chiusura ordinaria, che ammonta ad 8.841,59 euro**, così rendicontati: chiusura ordinaria al 31.12.2018 – 6.672,77 euro; lavori straordinari copertura – 1.031,30 euro; preventivo ordinario 2019 situazione – 7.810,29 euro; spesa ordinaria preventivata per l'anno 2020 pari ad 1.200 euro circa.

RISPOSTA AL SESTO PUNTO DEL QUESITO

Descrizione analitica dei beni e valutazione economica

6.1 VALUTAZIONI ED APPREZZAMENTI GENERALI

L'edificio si sviluppa complessivamente su quattro livelli fuoriterra ed uno interrato, con pareti in cemento armato da 25 cm., adibito a box auto, accessibile mediante rampa da via Boschetto. Nella parte fuoriterra la distribuzione e' articolata mediante portico pubblico al piano terra, che da accesso ai corpi scala comuni, con rispettivo ascensore, che collegano verticalmente gli spazi. La forma consta di un lungo parallelepipedo, con andamento nord-sud, e di 3 corpi in estrusione sul lato est. Si accede direttamente dal viale San Marco, avendo la possibilita' di parcheggiare l'auto in due parcheggi pubblici; uno dei quali collegato allo stabile mediante camminamento coperto; quindi mediante scale o ascensore si raggiunge il corridoio di distribuzione al piano primo con le porte di ingresso ai locali.

Come da progetto, il lotto si compone, al di 2 unita' immobiliari adibite ad ufficio, con affaccio sul fronte principale, mediante vetrate a tutta altezza che danno su terrazzino pertinenziale coperto (loggiate), con parapetto in metallo dipinto, di colore grigio scuro antracite. Sia esternamente che internamente lo stato dei luoghi denota la necessita' di interventi di manutenzione a causa di elevata umidita' ed infiltrazioni. Il solaio marcapiano a sbalzo della terrazza presenta distacco di intonaco e superfetazioni vegetali. Internamente se il sub.61 appare in buono stato, senza segni evidenti di infiltrazioni o muffe, cio' non vale per il sub.60. Quest'ultimo presenta una parete esterna sul lato est completamente attaccata da umidita' e muffe, a seguito della condotta di uscita dei fumi dell'impianto termico, causa di infiltrazioni localizzate. Inoltre tutti e due i locali sono posizionati sotto a terrazza piana praticabile, che sempre al sub.60, e' causa di ulteriori infiltrazioni sul lato est. (Vedi documentazione fotografica). Risulta in corso una perizia, effettuata da altro professionista, incaricato dalla amministrazione condominiale per lo studio ed i relativi costi per la risoluzione del suddetto problema di infiltrazione.

6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le fondazioni sono di tipo a platea, costituita da graticcio di travi e collegate da solette tutto in cemento armato (spessore 50 cm.); in elevazione sono a telaio (longitudinale et trasversale) composto da travi, cordoli e pilastri, con strutture a sbalzo con soletta sempre in c.a.; i solai in latero-cemento; il tetto con struttura in latero-cemento e manto di copertura in coppi di laterizio. Le murature in elevazione sono in elementi di "Poroton" con spessore da 30 cm., mentre la coibentazione orizzontale e' ottenuta tramite lastre in polistirene da 2 cm. I serramenti con vetrocamera (4-10-4) sono in legno per le finestre e in pvc bianco per le vetrate a tutta altezza sul lato sud. Gli elementi oscuranti, solo per le finestre, sono in materiale plastico, nella tinta del grigio chiaro. Le murature perimetrali sono rivestite di piastrelle bicolore, con disegno a fasce; colonne portanti rivestite in mattoni faccia-vista. Grondaie, scossaline e pluviali sono in acciaio inox.

6.3 SUPERFICI UTILI

Ufficio sub 60.

MAPPAL-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
1226 - 60	P1 – ufficio	48,49	2,70	idropittura	piastrelle
1226 - 60	P1 – anti	2,40	2,70	Idropittura/piastrelle	piastrelle

1226 - 60	P1 – wc	2,85	2,70	Idropittura/piastrelle	piastrelle
1226 - 60	P1 – loggia	13,49	2,70		piastrelle

Ufficio sub 61.

MAPPALE-SUB	PIANO-LOCALE	SUP.UTILE mq.	ALTEZZA ml.	FINITURA PARETI	FINITURA PAV.
1226 - 61	P1 – ufficio	32,03	2,70	idropittura	piastrelle
1226 - 61	P1 – anti	2,25	2,70	Idropittura/piastrelle	piastrelle
1226 - 61	P1 – wc	2,85	2,70	Idropittura/piastrelle	piastrelle
1226 - 61	P1 – loggia	13,02	2,70		piastrelle

6.4 IMPIANTI

Sono presenti gli impianti telefonico, elettrico, termo-idraulico (gas metano) mediante caldaia murale individuale con evacuazione diretta dei fumi di scarico e di condizionamento mediante split e macchine frigorifere posizionate all'esterno sulla terrazza coperta (loggiate). Sono presenti tutti i certificati di conformita' del caso.

6.5 VALORE DI MERCATO

Viene fatta una stima del più probabile valore attuale dei beni, considerando la loro ubicazione, le caratteristiche costruttive, tipologia, finiture, la vetustà degli elementi, il loro stato di manutenzione, le parti scoperte delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, della sua epoca di costruzione e tutti gli altri aspetti utili descritti precedentemente, non tenendo conto degli arredi e manufatti interni, eventualmente presenti, in quanto esulano dall'oggetto di Perizia.

I valori commerciali scelti, per mq. netti di superficie utile, tengono conto delle quotazioni correnti nella zona per immobili simili, nonché delle stime dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le zone del Comune di Marcon e limitrofe, applicando il procedimento sintetico-comparativo. Si è tenuto conto anche:

- dello stato di possesso (liberi);
- delle spese di regolarizzazione edilizia

Fatte queste considerazioni la valutazione dei singoli locali al mq. è pari ad euro 800,00 ottenuto considerando un prezzo medio per uffici di nuova fattura, che si aggira circa a 1.100 euro e scorporando la cifra per la manutenzione straordinaria che l'immobile oggetto di perizia richiede, determinata in circa 300 euro al mq.

LOTTO UNICO	MAP. - SUB	SUP. mq.	Quotazione mq.	Valore complessivo
ufficio	1226 - 60	62	800	€ 49.600,00
ufficio	1226 - 61	41	800	€ 32.800,00
TOTALE				€ 82.400,00

Lotto unico: € 82.400,00.

6.6 PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

Adeguamenti e correzioni della stima	
1. Spese per regolarizzazione edilizia ed urbanistica	€ 2.500,00
TOTALE (€ 82.400,00 – 2.500,00)	€ 79.900,00
2. Decurtazione per assenza di garanzia su vendita coattiva (10%)	
TOTALE (€ 79.900,00 – 2.500,00)	€ 71.910,00

Avendo proceduto agli opportuni adeguamenti e correzioni il valore finale a base d'asta che ne risulta è il seguente:

Lotto unico: € 71.910,00.

A cui si dovranno aggiungere le spese per la cancellazione di oneri e formalità.

RISPOSTA AL SETTIMO PUNTO DEL QUESITO Certificazione energetica

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risultano essere stati eseguiti Attestati di Qualificazione Energetica, né Attestati di Certificazione Energetica; anche se risulta essere stato depositato in fase progettuale regolare studio energetico secondo la L.10/1991.

RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO Quote

8. QUOTE

Non sussistono quote indivise.

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO Documentazione

9. DOCUMENTAZIONE

La documentazione richiesta è riportata negli allegati secondo il seguente schema:

Allegato A: fotografie dell'esterno e dell'interno del bene.

Allegato B: documentazione catastale.

Allegato C: documentazione urbanistica.

Allegato D: documentazione edilizia.

Allegato E: formalità e contratti.

Allegato F: spese condominiali.

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO Iva ed imposte

10. IVA ED IMPOSTA DI REGISTRO

La vendita degli immobili è soggetta ad imposta di registro oppure iva su opzione del cedente.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO PUNTO DEL QUESITO Schema lotti di vendita

11. SCHEMA FINALE LOTTI DI VENDITA

Il prezzo base d'asta finale degli immobili del LOTTO UNICO è pari, per arrotondamento, ad Euro: 71.900,00 (settantunomilanovecento/00).

	Diritto e Quota	Foglio, Mappale e sub.	Valore totale immobile
1. Ufficio	100/100	5 – 1226 – Sub. 60	
2. Ufficio	100/100	5 – 1226 – Sub. 61	
LOTTO UNICO			€ 71.900,00

CONCLUSIONE

Tanto esprime il sottoscritto Perito ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cavallino-Treporti, Marzo 2020

Raiano Arch. Alessandro

