
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO PEROSI LORENZO**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **115/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Bruno Gianolla
Codice fiscale: GNLBRN62E12L736C
Partita IVA: 02701720274
Studio in: Viale Ancona 12/e - 30172 Mestre
Telefono: 0415321854
Fax: 0415321854
Email: gianollabruno@libero.it
Pec: bruno.gianolla@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Perosi 13, int.11 - Mestre - Venezia (VE) - 30170

Descrizione generica: Appartamento

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento

Corpo Appartamento: frazione: Mestre, Via Perosi 13, int.11

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via peroni 13, Int.11

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO PEROSI LORENZO contro [REDACTED] iscritto/trascritto a in data 14/06/2023 ai nn. 20135/15159;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 115000; Importo capitale: € 230000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/02/2005 ai nn. 5213/1257

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€72.301,00** cui si trova:

Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il



- difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
 3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati 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 millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
 4. 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;
 5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo 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;
 6. 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:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 7. 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;
 8. 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 esplicitando 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 e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;



8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi 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.
11. 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;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Mestre**
Via Perosi 13, int.11

Lotto: 001 - Appartamento

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: Via peroni 13, Int.11

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di abitazione in appartamento senza garage situata nella prima periferia di Mestre, quarto piano, quito livello fuori terra, senza ascensore in zona residenziale di tipo popolare con esposizione principale a Nord e veduta su raccordo ferroviario.

Caratteristiche zona: periferica residenziale priva di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Svicolo autostradale.

Servizi offerti dalla zona: servizi essenziali alla residenza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali prevalenti

Importanti centri limitrofi: Mestre centro a 2 km..

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Venezia a 15 km.

Principali collegamenti pubblici: autostrada

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Mestre, Via Perosi 13, int.11

Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà



Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via peroni 13, Int.11

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 134, particella 1697, subalterno 15, indirizzo Via Lorenzo Perosi,13, interno 11, piano 4°, comune Venezia, sezione censuaria ME, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 23626/2103
Intestazione: Fratelli Levorato
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Due fabbricati di abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/12/1962

Numero pratica: 11577
Intestazione: Ballarin Sergio
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: CONCESSIONE I N SANATORIA ex artt. 31 e seguenti, Capo IV, Legge 28/2/1985 N.
Oggetto: Sanatoria edilizia

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata trovata al abitabilità edilizia negli archivi del Comune di Venezia.

4.1.2 Conformità urbanistica:



Non necessario per la seguente perizia**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Appartamento**

L'unità oggetto di perizia si trova in una zona urbana periferica rispetto al centro di Mestre nei pressi della linea ferroviaria a bassa velocità. L'alloggio è collocato all'ultimo di 5 piano fuori terra senza ascensore con orientamento principale Est, e completa vista sul raccordo ferroviario. Il palazzo è del tipo popolare con caratteristiche costruttive tipiche del periodo degli anni sessanta del secolo scorso. Si accede al corpo scale condominiale direttamente dalla via Perosi senza filtri o cancelli. Il palazzo e la parti comuni si presentano in uno stato di manutenzione precaria ma con impianti condominiali (citofono e luce scale) funzionanti. L'appartamento confina a Nord, Ovest, Sud con altre unità immobiliari. È composto da soggiorno/cucina di mq.13,80 ca., camera matrimoniale di mq.14,10 ca., camera singola di mq.9,05 ca., un bagno finestrato di mq.2,10 ca., un ripostiglio di mq.2,80 ca. e un ingresso privo di finestre di mq. 5,90. I pogggioli posti a Est è di mq.4,20 ca. complessivi poco profondi. La superficie netta calpestabile compreso corridoio esclusi pogggioli è di mq.49,60 ca. netti calpestabili. La superficie commerciale utile ai fini del calcolo del valore è di mq.59 ca. lordi con pogggioli al 50%. Le finiture e gli impianti hanno subito un ammodernamento circa venti anni fa probabilmente in occasione dell'acquisto. Ad una prima analisi esterna sembrano funzionanti ma necessitano di un controllo generale. I pavimenti della zona giorno e in camera sono originari alla palladiana o in terrazzo in discrete condizioni. Nei bagni, in cucina e in terrazza i pavimenti sono stati sostituiti e sono in ceramica. L'unità immobiliare è priva di garage. Le finestre sono senza vetrocamera e originarie dell'epoca di costruzione dell'immobile. Sono presenti delle controfinestre in alluminio anodizzato. Il pogggiolo più a Nord è stato oggetto di una chiusura con veranda in alluminio anodizzato oggetto di sanatoria edilizia. Non è riscontrabile l'impianto di riscaldamento ma solo il riscaldamento dell'acqua sanitaria con caldaia a gas posizionata in bagno.

1. Quota e tipologia del diritto100/100 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: Via peroni 13, Int.11

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: 4° (5° fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: primi anni sessanta

L'edificio è stato ristrutturato nel: rinnovato negli anni novanta del secolo scorso

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

L'intero fabbricato è composto di 5 livelli fuori terra senza piano interrato.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: Le parti condominiali, di carattere economico, si presentano appena sufficienti. Le caratteristiche costruttive sono ormai obsolete per quanto riguarda l'efficienza energetica e necessiteranno nei prossimi anni di aggiornamenti importanti. L'appartamento si presenta con una manutenzione appena sufficiente ma da adeguare con opere di manutenzione ordinaria e rinnovo impiantistico.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo, cioè sulla base del valore di immobili, con analoghe caratteristiche, **nuovi**, con le opportune rettifiche dovute al fattore età/qualità applicate in sede di valorizzazione.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup potenziale coperta	1	59,00	1,00	59,00	€ 2.300,00
			59,00		59,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° Semestre 2023

Zona: Periferia Mestre

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED]

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Venezia (VE), Via Perosi 13, int.11 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO PEROSI LORENZO contro [REDACTED] iscritto/trascritto [REDACTED]

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro [REDACTED] [REDACTED] Importo ipoteca: € 115000; Importo capitale: € 230000 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/02/2005 ai nn. [REDACTED]

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Circa €500/600 anno.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna di rilievo.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €4.719,65

Millesimi di proprietà: 56,954/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non riscontrati

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

Avvertenze ulteriori: Il fabbricato si trova in uno stato manutentivo scarso e necessiterà di lavori straordinari negli anni futuri.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

La stima è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo, cioè sulla base del valore di immobili, con analoghe caratteristiche, nuovi, con le opportune rettifiche dovute al fattore età/qualità. Sono stati presi in considerazione i criteri di stima riportati nelle norme "UNI 11612.2015 stima del valore di mercato degli immobili".

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le quotazione OMI di Agenzie Entrate danno valori massimi al mq. lordo muri da €950 a €1300 per abitazioni semi centrali di tipo economico in normale stato conservativo. L'immobile ha delle caratteristiche costruttive e di contesto che lo rendono una abitazione non di pregio, periferica, con valori equiparabili a



quelli indicati dall'AE con le opportune rettifiche che il sottoscritto ha ritenuto necessarie per adeguare il valore unitario generico alle caratteristiche specifiche dell'immobile.;

Altre fonti di informazione: Sono inoltre stati rilevate le quotazioni di vendita di appartamenti con caratteristiche simili a quelle rilevate approfondendo dati ricevuti da agenzie immobiliari operanti in zona Mestre..

8.3. Valutazione corpi:

Aappartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.420,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	59,00	€ 2.300,00	€ 135.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.700,00
Causa vetustà e scarsa manutenzione detrazione del 20.00%			€ -27.140,00
Causa scarsa funzionalità e mancanza ascensore detrazione del 25.00%			€ -27.140,00
Valore corpo			€ 81.420,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.420,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Aappartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	59,00	€ 81.420,00	€ 81.420,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.071,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.719,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Aappartamento

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------



Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: **€ 72.301,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

A_ Documentazione fotografica
B_ Planimetria catastale
C_ Licenza Edilizia 1962
D_ Condo Edilizio 1995
E_ Visura catastale per soggetto 04_03_2024
F_ Visura iscrizioni trascrizioni aggiornata 04_03_2024
G_ Spese condominiali

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Vendita soggetta a imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento
-------	--------------------



Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento: 100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 134, particella 1697, subalterno 15, indirizzo Via Lorenzo Perosi,13, interno 11, piano 4°, comune Venezia, sezione censuaria ME, categoria A4, classe 4, consistenza 4,5
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 72.301,00€

Data generazione:

04-03-2024 10:03

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Gianolla