

Tribunale di Bergamo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 226/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. ssa Angela Randazzo

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:



Beni in Comune di Ponte San Pietro (Bergamo)
Via Roma n° 51 Scala D

INDICE

PREMESSE	4
----------------	---

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
DESCRIZIONE DEI BENI	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi - LOTTO UNICO	13
Adeguamento e correzione della stima	14
Prezzo base d' Asta del Lotto	14
Regime fiscale della vendita	14
ALLEGATI.....	15

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa Angela Randazzo**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30/10/2025 alle ore 12:00**Creditore Procedente:** [REDACTED]**Legale Creditore Procedente:** [REDACTED]**Esecutati:** [REDACTED]
[REDACTED]**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** [REDACTED]**Data nomina:** 10/07/2025**Data giuramento:** 11/07/2025**Data sopralluoghi:** 30/07/2025 - 11/08/2025

PREMESSE

I beni oggetto della Procedura di esecuzione immobiliare n° 226/2025, sono le due unità immobiliari seguenti:

- F. 5 Mapp. 373 Sub 31 - ABITAZIONE - Via Roma n. 51 Scala D
- F. 5 Mapp. 373 Sub 62 - AUTORIMESSA - Via Roma n. 51 Scala D

LOTTO UNICO			
UNITA'IMMOBILIARI IN COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (Bg)	ESECATATI	QUOTA PROPRIETA' PIGNORATA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	VALORE DEL LOTTO
F. 5 Mapp. 373 Sub 31 Via Roma, 51 Scala D (Abitazione)			€ 75.000,00
F. 5 Mapp. 373 Sub 62 Via Roma, 51 Scala D (Autorimessa)			

Beni in Comune di Ponte San Pietro (Bergamo)
Via Roma n° 51 Scala D

LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Categoria **Abitazioni di tipo civile [A/3]** sita in via Roma n. 51 Scala D

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi: Foglio 5 mappale 373 subalterno 31

Dati di classamento: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale 92 mq

Rendita Euro 426,08

Indirizzo: VIA ROMA n. 51 Scala D - Piano S1-4

Intestazione:

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

CONFINI

APPARTAMENTO: a **Nord** con altra unità immobiliare e prospetta su parte comune, a **Est** con altra unità immobiliare e parte comune, a **Sud** prospetta su parte comune, e ad **Ovest** e con altra unità immobiliare e prospetta su parte comune.

CANTINA: a **Nord** con parte comune, a **Est e a Sud** con altra unità immobiliare e ad **Ovest** con parte comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Vi è la corrispondenza.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Categoria **Autorimesse [C/6]** sita in via Roma n. 51 Scala D

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Identificato al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi: Foglio 5 mappale 373 subalterno 62

Dati di classamento: Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq

Dati di superficie: Totale 20 mq

Rendita Euro 61,46

Indirizzo: VIA ROMA n. 51 Scala D - Piano S1

Intestazione:

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

CONFINI

A **Nord** con altra unità immobiliare, a **Est** con altra unità immobiliare e con parte comune, a **Sud** con parte comune, e ad **Ovest** con altra unità immobiliare e con parte comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Vi è la corrispondenza.

2 . DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le due unità immobiliari sono inserite in un fabbricato che fa parte di un complesso di condomini residenziali con cortili interni e spazi verdi comuni a giardino, nel Comune di Ponte San Pietro (Bg) in zona semi-centrale del paese.

La zona è caratterizzata da centri commerciali ed edifici a destinazione residenziale e terziaria

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: a traffico scorrevole con condizione buona di parcheggi

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali, residenziali e terziarie

Importanti centri limitrofi: assenti

Attrazioni paesaggistiche: assenti

Attrazioni storiche: assenti

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI

F. 5 mappale 373 subalterno 31 - Abitazione

(Vedi Planimetrie Unità Immobiliari)

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un appartamento al Piano Quarto con cantina al Piano Seminterrato.

E' inserito in un condominio (Foto n° 1 - 2 - 3) con ascensore, costruito nel 1972, di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato a Ponte San Pietro (Bg) in via Roma n. 51 Scala D.

SUPERFICI LORDE**APPARTAMENTO - PIANO QUARTO**

Appartamento circa mq 86,00

Balconi (n° 2) circa mq 16,00

CANTINA - PIANO SEMINTERRATO

Cantina circa mq 6,00

APPARTAMENTO

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio (Foto n° 5 - 6 - 8).

Vi sono due balconi: uno sul fronte nord con accesso dal soggiorno, e l'altro sul fronte sud con accesso dalla cucina (Foto n° 7).

Le altezze interne sono variabili (vedi planimetria), in quanto i soffitti sono spioventi.

Pavimenti: sono in marmo nell'ingresso, soggiorno, disimpegno notte e nel ripostiglio.

Nelle due camere da letto vi è il parquet e nel bagno e nella cucina il pavimento ed il rivestimento sono in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno, nelle due camere e nel bagno sono porte-finestre con parapetto, nella camera più piccola e nel bagno le porte-finestre sono provviste di antoni interni in legno.

Solo la porta esterna della cucina ha un antone di protezione in pvc.

La porta d'ingresso è in legno tipo blindata.

I serramenti interni sono in legno con vetro, la porta del soggiorno è a doppio battente.

Il riscaldamento è un impianto autonomo, è ad aria con griglie sotto soffitto: non è funzionante.

Lo scaldabagno per produzione di acqua calda sanitaria è posto esternamente nel balcone a sud.

L'unità immobiliare comprende anche una cantina al Piano Seminterrato.

CANTINA

La cantina (Foto n° 9), di altezza interna m 2,30, è con pavimento in "battuto di cemento", la porta d'ingresso è in acciaio.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'unità immobiliare ed i componenti edilizi e costruttivi sopradescritti, sono sufficienti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Balconi (n.2)	materiale: pavimento in piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola materiale: Legno e vetro protezione interna: Antoni in legno interni protezione esterna: nessuna materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: Porta-Finestra del bagno
Infissi interni	tipologia: anta a battente singola materiale: Legno e vetro protezione esterna: antone esterno in pvc materiale protezione: pvc

	condizioni: sufficienti Note: Porta esterna della cucina
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante doppie materiale: Legno e vetro materiale protezione: legno protezione esterna: nessuna condizioni: sufficienti Note: Camere da letto: porte-finestre, con parapetto. Nella camera piu' piccola vi sono gli antoni in legno interni. Soggiorno: porta esterna in condizione insufficiente
<i>Infissi interni</i>	tipologia: porta a doppio battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Note: Soggiorno
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti Note: Porte interne in cucina, disimpegno notte, bagno, ripostiglio e nelle due camere.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: Porta blindata in legno materiale: legno condizioni: sufficienti Note: Porta d'ingresso dell'appartamento.
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: marmo condizioni: sufficienti Note: Pavimenti in soggiorno, ingresso, disimpegno notte e ripostiglio
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: parquet condizioni: sufficienti Note: Pavimenti nelle due camere da letto
<i>Rivestimento e pavimentazione</i>	ubicazione: Cucina e bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti Note: Rivestimento e pavimento in cucina e bagno
Impianti	
<i>Ascensore</i>	condizioni: sufficienti Note: Vi è l'ascensore condominiale
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: non è funzionante Note: Vi è il citofono
<i>Elettrico</i>	condizioni: sufficienti

F. 5 mappale 373 subalterno 62 - Autorimessa

(Vedi Planimetrie Unità Immobiliari)

SUPERFICIE LORDA

AUTORIMESSA - Piano Seminterrato

SUPERFICIE LORDA di circa mq 20,00.

L' autorimessa (Foto n° 4) è sul fronte Sud dello stesso condominio in cui è situato il sub 31.

L'altezza interna è di m 2,30. Il pavimento è in piastrelle in gres. Non vi è l' illuminazione interna.

La porta basculante è in ferro (Foto n° 10 - 11).

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni generali dell' autorimessa ed i componenti edilizi e costruttivi sopradescritti sono sufficienti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Porta autorimessa</i>	tipologia: tipo "basculante" materiale: in ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: Basculante autorimessa
<i>Pavimentazione Interna</i>	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	Note: Non è presente l' impianto elettrico

3. PRATICHE EDILIZIE**Autorizzazioni edilizie:**

- LICENZA DI COSTRUZIONE - Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]
- VARIANTE - Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' (Lotto A-B-C) del [REDACTED]: non è indicato il Piano Quarto.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

F. 5 Mapp. 373 sub 31 - ABITAZIONE E CANTINA

Riguardo all'abitazione, dal confronto tra lo stato di fatto e i disegni allegati alle pratiche autorizzatorie in Comune si sono rilevate differenze sia nella disposizione interna dei tavolati , sia per la disposizione delle aperture in facciata e dei balconi.

Riguardo alla cantina, anch'essa nello stato di fatto ha dimensioni maggiori, con cambio d'uso (da locale ENEL, sul progetto approvato, a cantina).

Inoltre in entrambe, le altezze interne risultano differenti.

F. 5 Mapp. 373 sub 62 - AUTORIMESSA

E' stata realizzata con profondità inferiore rispetto a quanto autorizzato, e con altezza interna inferiore.

Nell' AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' (Lotto A-B-C) del [REDACTED] non viene compreso il Piano Quarto, va quindi richiesta l'Agibilità dell'appartamento.

Queste difformità vanno legittimate presso l'Ufficio Tecnico al Comune di Ponte San Pietro, con la pratica S.C.I.A. in Sanatoria ed il pagamento a titolo di oblazione di € 1.032,00 più i diritti di segreteria € 100,00, oltre alle spese tecniche di circa € 2.368,00 (Totale circa **€ 3.500,00**).

Per tutto quanto sopra scritto, per i due subalterni non si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Vedi sopra.

Comune di PONTE SAN PIETRO (Bg)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio (P.G.T.) VARIANTE n. 2 Approvata il 17/06/2021
Pubblicata sul B.U.R.L.	In data 16/02/2022
Norme tecniche di attuazione:	Il fabbricato è situato in zona classificata come: DESTINAZIONE FUNZIONALE SISTEMA URBANISTICO RESIDENZIALE Zona AMBITI RESIDENZIALI CON PLANIVOLUMETRICO DEFINITO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

F. 5 Mapp. 373 subalterno 31 - Abitazione

F. 5 Mapp. 373 subalterno 62 - Autorimessa

La sottoscritta, con pratiche DOCFA presentate all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, ha provveduto ad apportare le necessarie variazioni alle planimetrie catastali per l'aggiornamento allo stato di fatto delle due unità immobiliari.

Dopo le operazioni eseguite, si può dichiarare la conformità catastale dei subalterni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Aggiornata al 25.08.2025

Visura ipotecaria ventennale riguardante beni immobili posti in Comune di **PONTE SAN PIETRO - Censuario Ponte** e precisamente le unità immobiliari censite al **foglio 5** del NCEU come segue:

- **mappale 373/31**, Via Roma n. 51/D, piano 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, RC Euro 426,08 (già Scheda [REDACTED]);

- **mappale 373/62**, Via Roma n. 51, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 17, RC Euro 61,46 (già Scheda [REDACTED]).

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 1 mappale 373 ente urbano di are 14.10.

*Alle suddette unità immobiliari compete quota di comproprietà dell'unità immobiliare censita al **foglio 5** della **Sezione Urbana PO** del NCEU come segue:

- **mappale 508/1**, Via Roma n. 51, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 1, RC Euro 77,47 (*Locali adibiti a portineria*).

Trattasi di unità immobiliare derivante, in forza di variazione del 6.10.2014 n. 112754 (Prot. n. [REDACTED]), dalla bonifica identificativo catastale dell'originario mappale 508/1 del foglio 5 (già Scheda Prot. [REDACTED] del [REDACTED]).

Attualmente in ditta a:

[REDACTED]

Al ventennio i **mappali 373/31 e 373/62 del foglio 5** del NCEU di Ponte San Pietro - Censuario Ponte erano di proprietà dei signori:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal ventennio sino alla data del 25.08.2025 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Bergamo, in data

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Bergamo,

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Bergamo,

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

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

SPESE DI GESTIONE ORDINARIA

Nel Consuntivo del periodo 2024/2025 le spese sono state corrisposte interamente.

L'importo annuo delle spese sono di circa € 1.550,00.

SPESE STRAORDINARIE già deliberate: ammodernamento dell'ascensore, per un totale dovuto di € 1.861,52.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

PONTE SAN PIETRO (Bg) - Via Roma, 51 Scala D

ABITAZIONE - F. 5 Mapp. 373 Sub 31

AUTORIMESSA - F. 5 Mapp. 373 Sub 62

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde rilevate dei beni.

Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima.

Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto in cui si trovano le due Unità Immobiliari.

Identificativo corpo: ABITAZIONE - F. 5 Mapp. 373 Sub 31

Destinazione	Parametro Superficie reale Lorda Mq	Coefficiente	Superficie equivalente Mq
ABITAZIONE - Piano Quarto	86,00	1,00	86,00
Balconi (n. 2)	16,00	0,33	5,28
Cantina Piano Seminterrato	6,00	0,10	0,6
Superficie equivalente TOTALE			Mq 91,88
arrotondata a			Mq 92,00

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - F. 5 Mapp. 373 Sub 62

Destinazione	Parametro Superficie reale Lorda Mq	Coefficiente	Superficie equivalente Mq
AUTORIMESSA	20,00	1,00	20,00
Superficie equivalente			Mq 20,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura:

33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore a m 2,00, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La Procedura ha per oggetto due unità immobiliari che per la loro destinazione d'uso e collocazione si integrano formando un unico Lotto omogeneo.

11. STATO DI POSSESSO

Le due unità immobiliari sono occupate

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata svolta analiticamente sulla base della superficie lorda rilevata dei beni. Si è proceduto ad un'indagine di mercato nella zona per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima. Quindi, si è determinato il valore unitario con metodo comparativo, effettuando le opportune correzioni per lo stato di fatto delle due unità immobiliari.

12.2 Fonti d'informazione:

Catasto di Bergamo;
Ufficio Tecnico del Comune di Ponte San Pietro (Bg).

12.3 Valutazione corpi - LOTTO UNICO**Identificativo corpo: ABITAZIONE - F. 5 Mapp. 373 Sub 31**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	mq 92,00	€ 800,00/mq	€ 73.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 73.600,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detrazione del 10 %		-	€ 7.360,00
Valore corpo			€ 66.240,00
Valore complessivo diritto e quote			€ 66.240,00

Totale arrotondato **€ 66.200,00**

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - F. 5 Mapp. 373 Sub 62

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	mq 20,00	A CORPO	€ 13.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 13.000,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detrazione del 10 %		-	€ 1.300,00
Valore corpo			€ 11.700,00
Valore complessivo diritto e quote			€ 11.700,00

Totale **€ 12.000,00**

Riepilogo:

Unità Immobiliare	Immobile Categoria catastale	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F. 5 Mapp. 373 Sub 31	Abitazioni di tipo economico (A/3)	Mq 92,00	€ 66.200,00	€ 66.200,00
F. 5 Mapp. 373 Sub 62	Autorimesse (C/6)	A CORPO	€ 12.000,00	€ 12.000,00

TOTALE € 78.200,00**12.4 Adeguamento e correzione della stima:**

- Oneri di sanatoria per la regolarizzazione edilizia piu' le spese tecniche = circa € 3.500,00

VALORE DI STIMA:

€ 78.200,00 - € 3.500,00 (Oneri sanatoria e spese tecniche) = € 74.700,00

Arrotondato a € **75.000,00**

12.5 Prezzo base d' Asta del Lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 75.000,00.

12.6 Regime fiscale della vendita

Tassazione ordinaria relativa alla compravendita d' immobili.

Data 12/09/2025

L' Esperto alla stima

ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia:

- Estratto P.G.T. - Comune di Ponte San Pietro (Bg) - Scala 1 : 5000
- Estratto Mappa - Catasto Terreni - Comune di Ponte San Pietro (Bg)
Foglio nominale 1 - Foglio reale 5 - Scala 1 : 2000
- Planimetrie catastali - Comune di Ponte San Pietro (Bg)
F. 5 Mapp. 373 Sub 31
F. 5 Mapp. 373 Sub 62
- Visure per immobili e Visure storiche - Comune di Ponte San Pietro (Bg)
F. 5 Mapp. 373 Sub 31
F. 5 Mapp. 373 Sub 62
- Planimetrie Unità Immobiliari
- Documentazione fotografica
- Scheda di controllo esecuzione immobiliare
- Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati
- Copia Atto di Compravendita Rep. n. [REDACTED] - Racc. n. [REDACTED] del [REDACTED]
Notaio [REDACTED]

Data 12/09/2025

L'Esperto alla stima
[REDACTED]