TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE
GIUDIZIARIE® **Esecuzione Immobiliare**
R.G.E. 439/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDENTE.

per essa
OMISSIS.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUTATO
e
ESECUTATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE**
Lotto unico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione
dott. Antonio CODECA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI DEFINITIVE**a) BENI:**

In Mortara Via Privata Cassagalla n. 5

Villetta monofamiliare sita in Mortara, Via Privata Cassagalla n. 5 composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e portico al piano terra, tre locali ad uso cantina posti al piano seminterrato a cui si accede da scala esterna, con annessa area di proprietà esclusiva costituente pertinenza scoperta di fabbricato urbano di superficie inferiore a metri quadrati cinquemila. Il tutto censito al Catasto del Comune di Mortara, come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 37, mappale 381, categoria A/7, classe 2, vani 5,5 Totale: 112 m² Totale escluse aree scoperte: 11 m²; R.C. Euro 454,48 - Via Privata Cassagalla n. 5; Piano T-S1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F754 - Foglio 37 - Particella 381

Intestazione:

- ESECUTATO; Proprietà per 1/2
- ESECUTATA; Proprietà per 1/2

Coerenze in contorno

A nord: Via Cassagalla; a est: mappale 90; a sud: mappale 379; a ovest: mappale 93

b) QUOTA DI PROPRIETÀ:

½ ciascuno del diritto di proprietà.
ESECUTATA Nubile

Celibe e

c) REGIME PATRIMONIALE ESECUTATA:

Alla provenienza i beni sono pervenuti per acquisto in regime di separazione dei beni

d) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

al 29/12/2024

iscrizioni:

- Ipoteca volontaria con atto in data 07/05/2010 n. 50163/13712 di rep. del Notaio Dott. Pandolfi Giovanni di Mortara a carico di ESECUTATO e ESECUTATA per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà – iscritta presso la Conservatoria RRII di Vigevano n. gen./part. 4966/1162 in data 20/05/2010 - Derivante da atto di mutuo a favore di Omissis, per la complessiva somma di € 187.500,00, di cui € 125.000,00 al tasso annuo del 2,703%, per anni 30 sui beni in Mortara (PV) censiti in NCEU al foglio 37, particella 381, pt-s1, Cat A/7, classe 2, vani 5,5 Euro 454,48

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 439-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 2

- Ipoteca giudiziale iscritta a Pavia ai nn. gen./part. 7350/1295 in data 08/08/2019, Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia data 22/12/2017 rep 3255 derivante da decreto ingiuntivo per l'importo Totale € 37.017,63, capitale € 35.426,63 spese € 1.591,00, a favore di Omissis, contro ESECUTATO e ESECUTATA per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà dei beni censiti in NCEU al foglio 37, particella 381, pt-s1, Cat A/7, Euro 454,48

Trascrizioni

- Atto esecutivo del 18/10/2024 Tribunale di Pavia rep 7910, trascritto a Vigevano il 02/12/2024 ai n.ri 10969/8157 - a favore di Omissis contro ESECUTATO e ESECUTATA per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà dei beni censiti in NCEU al foglio 37, particella 381, pt-s1, Cat A/7, Euro 454,48

e) STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, eseguito il 12.03.2025, il bene risultava occupato dagli esecutati

f) VALORE DEL BENE E ABBATTIMENTI:

Valore della quota di 1000/1000:	€	69.500,00
Riduzione del valore del 15%, arrot.	€	10.400,00
Adeguamento edilizio e catastale (<i>superfetazione scala ed abitabilità</i>)	€	10.000,00
Prezzo base d'asta	€	49.100,00

g) CRITICITÀ:

Non sono state individuate criticità che possono pregiudicare la vendita

RELAZIONE PERITALE

Beni in MORTARA (PV)
Lotto unico
Quota intera

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

"unità immobiliare di proprietà per ½ ciascuno, di ESECUTATO residente in Mortara (PV) alla Via Privata Cassagaglia n. 5 e ESECUTATA residente in Mortara (PV) alla Via Privata Cassagaglia n. 5, del quale il creditore procedente, a mezzo dei propri procuratori Avv.ti, mi ha fornito la seguente descrizione " *Villetta monofamiliare sita in Mortara, Via Privata Cassagaglia n. 5 composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e portico al piano terra, tre locali ad uso cantina posti al piano seminterrato cui si accede da scala esterna, con annessa area di proprietà esclusiva costituente pertinenza scoperta di fabbricato urbano di superficie inferiore a metri quadrati cinquemila*" detto immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 37, particella 381, pt-s1, Cat A/7, classe 1, vani 5,5 Euro 454,48

Il pignoramento si intende effettuato sul sopra descritto immobile nonché su ogni costruzione ivi esistente, accessione, comunione e pertinenza, nullo escluso, a garanzia del credito sopra indicato

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE:

In Mortara Via Privata Cassagalla n. 5

Villetta monofamiliare sita in Mortara, Via Privata Cassagalla n. 5 composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e portico al piano terra, tre locali ad uso cantina posti al piano seminterrato a cui si accede da scala esterna, con annessa area di proprietà esclusiva costituente pertinenza scoperta di fabbricato urbano di superficie inferiore a metri quadrati cinquemila. Il tutto censito al Catasto del Comune di Mortara, come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 37, mappale 381, categoria A/7, classe 2, vani 5,5 Totale: 112 m² Totale escluse aree scoperte: 11 m²; R.C. Euro 454,48 - Via Privata Cassagalla n. 5; Piano T-S1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F754 - Foglio 37 - Particella 381

Intestazione:

- ESECUTATO; Proprietà per 1/2
- ESECUTATA; Proprietà per 1/2

Coerenze in contorno

A nord: Via Cassagalla; a est: mappale 90; a sud: mappale 379; a ovest: mappale 93

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene è costituito da una unità immobiliare unifamiliare, inserita in un esclusivo lotto di terreno libero su due lati, sito in periferia sud ed accesso tramite la strada privata posta parallela alla linea ferroviaria. Il fabbricato, protetto da una pensilina in c.a. con copertura con tegole di laterizio tipo portoghese, ha la quota residenziale posta al piano rialzato accessibile con scala di 6 alzate. La cantina, accessibile dall'esterno con scala protetta da un vano non autorizzato, ha una altezza interna di solo 1,80 cm. Il bene è privo di fognatura collegata alla rete civica, lo smaltimento avviene in modo irregolare ed illegale, tramite una vasca di decantazione a perdere. Al piano interrato è posizionata una pompa idraulica per lo spurgo delle acque meteoriche che invadono. La mancanza della rete gas condiziona sia il sistema di riscaldamento, che avviene con stufe varie, sia la cottura dei cibi per i quali viene usato fornelli ad induzione e forno elettrico.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste, fabbricati commerciali

Principali collegamenti pubblici: sp. 494 Milano/Alessandria – sp. 596 innesto per Vercelli – sp 211 per Pavia – stazione ferroviaria a Mortara – bus per Vigevano e Pavia

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 439-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 4

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, eseguito il 12.03.2025, il bene risultava occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: Nulla*

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nulla*

4.1.3. *Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.07.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

al 29/12/2024

iscrizioni:

- Ipoteca volontaria con atto in data 07/05/2010 n. 50163/13712 di rep. del Notaio Dott. Pandolfi Giovanni di Mortara a carico di ESECUTATO e ESECUTATA per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà – iscritta presso la Conservatoria RR/II di Vigevano n. gen./part. 4966/1162 in data 20/05/2010 - Derivante da atto di mutuo a favore di Omissis, per la complessiva somma di € 187.500,00, di cui € 125.000,00 al tasso annuo del 2,703%, per anni 30 sui beni in Mortara (PV) censiti in NCEU al foglio 37, particella 381, pt-s1, Cat A/7, classe 2, vani 5,5 Euro 454,48
- Ipoteca giudiziale iscritta a Pavia ai nn. gen./part. 7350/1295 in data 08/08/2019, Atto: Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Pavia data 22/12/2017 rep 3255 derivante da decreto ingiuntivo per l'importo Totale € 37.017,63, capitale € 35.426,63 spese € 1.591,00, a favore di Omissis, contro ESECUTATO e ESECUTATA per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dei beni censiti in NCEU al foglio 37, particella 381, pt-s1, Cat A/7, Euro 454,48

Trascrizioni

- Atto esecutivo del 18/10/2024 Tribunale di Pavia rep 7910, trascritto a Vigevano il 02/12/2024 ai n.ri 10969/8157 - a favore di Omissis contro ESECUTATO e ESECUTATA per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dei beni censiti in NCEU al foglio 37, particella 381, pt-s1, Cat A/7, Euro 454,48

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: immobile edificato prima del 01/09/1967, come dichiarato nel successivo atto di sanatoria edilizia, costruito in difformità al progetto approvato in data 1955 ed ampliato con porticati nell'anno 1970, (progetti non individuati in archivio comunale). Sanatoria rilasciata dal Comune di Mortara in data 07/11/1989 prot. 12041/86 pratica 217, e successiva autorizzazione da pratica edilizia n.

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 439-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 5

10359/192 rilasciata in data 10/08/1989 per la "costruzione di pensilina a sbalzo e formazione di marciapiede esterno"

Stato legittimo: per l'art. 9 bis del DPR 380/2001 lo stato legittimo è attestato col condono del 07/11/1989 n. 12041/86

Difformità riscontrate: volume della scala di accesso alla cantina non autorizzato (ripristino per le distanze non regolamentari e la mancata richiesta in droga dalla ferrovia) – in atti comunali non è stata individuata l'autorizzazione a costruire e la relativa abitabilità

P.G.T. vigente: tessuto a prevalente caratterizzazione monofunzionale residenziale

Adottato: ambiti prevalentemente residenziale

L'intera unità immobiliare è inserita nella fascia di rispetto ferroviaria

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

In Mortara Via Privata Cassagalla n. 5

Il tutto censito al Catasto del Comune di Mortara, come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 37, mappale 381, categoria A/7, classe 2, vani 5,5 Totale: 112 m² Totale escluse aree scoperte: 11 m²; R.C. Euro 454,48 - Via Privata Cassagalla n. 5; Piano T-S1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F754 - Foglio 37 - Particella 381

Intestazione:

- ESECUTATO; Proprietà per 1/2
- ESECUTATA; Proprietà per 1/2

Coerenze in contorno

A nord: Via Cassagalla; a est: mappale 90; a sud: mappale 379; a ovest: mappale 93

. Difformità riscontrate: nessuna se si ripristina il volume scala non autorizzato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile e di manutenzione: lo smaltimento delle acque nere e bianche avviene in modo irregolare tramite una fossa a perdere, pertanto è necessaria la

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 439-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 6

realizzazione di un
condotto fognario,
(attualmente di difficile
quantificazione) collegato
alla rete pubblica

Altre spese: oneri comunali (IMU, TARI ecc).

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possono pregiudicare la presente procedura

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 29/12/2024, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: ESECUTATO e ESECUTATA proprietari per ½ ciascuno del diritto di proprietà del bene in censito in Mortara NCEU al Foglio 37 mappale 381 dal 07/05/2010 al 29/12/2024, data della visura telematica dell'Ufficio del Territorio di Pavia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano, in forza del titolo di acquisto in rogito

Pubb. Off.: Notaio Dott. Pandolfi Giovanni di Mortara Data: 07/05/2010 Rep. 50162/13711
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano Data: 20/05/2010 gen/part, 4965/310

Beni pervenuti da **OMISSIS** per 19/36 di piena proprietà, **OMISSIS** per 17/36 di piena proprietà

- Ricongiungimento di usufrutto in morte di **v** il 04/12/1932 e deceduta il 03/08/2008.
- Atto notarile pubblico di Permuta, rogito Notaio De Angelis del 13/02/1997 rep. 3076, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 05/03/1997 al n. 1271 di formalità; favore: **v** per i diritti di 24/36 di nuda proprietà, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge **Ciccio Luigi** nato a Melicucco (RC) il 05/01/1954 e i diritti di 24/36 di usufrutto a **OMISSIS**; contro: **OMISSIS** e **OMISSIS** per i diritti complessivi di 24/36 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Permuta, rogito Notaio De Angelis del 13/02/1997 rep. 3076, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 05/03/1997 al n. 1270 di formalità; favore: **OMISSIS** per i diritti di 12/36 di nuda proprietà, in regime di comunione legale dei beni con il **OMISSIS**; contro: Bonato Caterina nata a Butera (CL) il 04/12/1932 per i diritti di 12/36 di nuda proprietà, riservandosi il diritto di usufrutto.

7. PRATICHE EDILIZIE

immobile edificato prima del 01/09/1967, come dichiarato nel successivo atto di sanatoria edilizia, costruito in difformità al progetto approvato in data 1955 ed ampliato con porticati nell'anno 1970, (progetti non individuati in archivio comunale). Sanatoria rilasciata dal Comune di Mortara in data 07/11/1989 prot. 12041/86 pratica 217, e successiva autorizzazione da pratica edilizia n. 10359/192 rilasciata in data 10/08/1989 per la "costruzione di pensilina a sbalzo e formazione di marciapiede esterno"

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 439-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 7

DESCRIZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Mortara Via Privata Cassagalla n. 5

Villetta monofamiliare sita in Mortara, Via Privata Cassagalla n. 5 composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e portico al piano terra, tre locali ad uso cantina posti al piano seminterrato a cui si accede da scala esterna, con annessa area di proprietà esclusiva costituente pertinenza scoperta di fabbricato urbano di superficie inferiore a metri quadrati cinquemila. Il tutto censito al Catasto del Comune di Mortara, come segue:

Catasto Fabbricati

Foglio 37, mappale 381, categoria A/7, classe 2, vani 5,5 Totale: 112 m² Totale escluse aree scoperte: 11 m²; R.C. Euro 454,48 - Via Privata Cassagalla n. 5; Piano T-S1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F754 - Foglio 37 - Particella 381

Intestazione:

- ESECUTATO; Proprietà per 1/2
- ESECUTATA; Proprietà per 1/2

Coerenze in contorno

A nord: Via Cassagalla; a est: mappale 90; a sud: mappale 379; a ovest: mappale 93

Superfici e destinazioni indicative, non probatorie

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% com	mq comm.		
381		A/7	T	ingresso	6,90	3,10	N/O	medie	↓	1	↓		
				cucina	15,60	3,10	N/O	medie					
				soggiorno	16,00	3,10	N/O	medie					
				camera	12,10	3,10	N/E	medie					
				bagno	3,50	3,10	N/E	medie					
				camera	16,00	3,10	N/O	medie					
				somma pt	70,10			88,34				1	88,34
			S1	cantina	13,00	1,80	N	buone	↓	0,3	↓		
				cantina	31,00	1,80	N/O	buone					
				cantina	29,00	1,80	N/E	buone					
				somma S1	73,00			88,34				0,3	26,50
				est.	porticato	5,30	3,00	medie				5,40	0,1
			totali					148,40				182,08	

Superficie Lorda residenziale: mq **88,30** – *valutazione commerciale 1/1*

Superficie Calpestabile residenziale: mq **70,10**

Superficie Lorda accessoria parametrata: **mq 26,50**– *valutazione commerciale 1/30*

Superficie accessoria residenziale: **mq 73,00**

Superficie Lorda porticato parametrata: **mq 0,50**– *valutazione commerciale 1/10*

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: a falde

Scale: in c.a..

Tribunale di Pavia

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 439-2024

tecnico incaricato: dott. Architetto Gianni Castellani

pag. 8

Solai: laterocemento
Strutture verticali: in laterizio
Travi: c.a.

Componenti Edilizie

Ingresso condominiale: -
Cancello carraio: ferro a maglia aperta verniciato verde
Manto di copertura: tegole marsigliesi in laterizio;
Infissi esterni: finestre vetri semplici e tapparelle in pvc – protezione con inferriate
Infissi interni: porte specchiate ad anta, in legno verniciato
Porta d'ingresso: di sicurezza rivestita in legno naturale
Pareti esterne: intonaco colorato
Pareti interne: intonaco a gesso – bagno in parte rivestito in ceramica – ingresso rivestimento con perline di legno
Pavim. interna: in gres chiaro 30x40,
Scala: cantina pedate e alzate in cls

Caratteristiche Impianti (non a norma)

Elettrico: presente – verificare
Idrico: collegato alla rete pubblica
Bagno: latrine nel sub 1 - vasca, lavabo, water, bidet negli appartamenti
Fognario: biologica non a norma -**manca il collegamento con la fogna pubblica**
Ascensore: -
Telefonico: non presente
Termico: pompa di calore in bagno – stufe in vari locali
Antenna TV: presente
Citofonico: non presente
Aria Condizionata: pompa di calore in bagno

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione, del tipo di contesto edilizio con il relativo mercato immobiliare, della superficie, dell'anno di costruzione, del tipo e stato di finiture, della ridotta altezza della cantina, del mancato collegamento con la fognatura pubblica, degli impianti in generale non a norma. Parametri non corrispondenti con quanto riportato in O.M.I. per immobili in normale stato conservativo presenti nella stessa fascia,

Catasto di: Pavia.
Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.
Comune di Mortara

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

9.3. Valutazione delle superfici

La valutazione è a corpo e non a misura.

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, La valutazione è a corpo e non a misura poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche. La superficie commerciale riportata è indicativa ed è determinata con eventuali correttivi suggeriti dallo stato e posizione del bene, nonché di parte dei suoi componenti pertinenziali e non. La superficie indicativa, ai fini della stima, corrisponde alla somma della superficie lorda dell'abitazione e il 30% della superficie lorda della cantina ed il 10% della superficie lorda del porticato.

Immobile	superficie lorda indicativa parametrata	Valore complessivo
381	115,80	€ 69.480,00

Valore complessivo del lotto: **€ 69.480,00**
 Valore della quota di **1000/1000 arr.** **€ 69.500,00**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, arrotondato, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi incogniti e/o occulti, per mancanza di qualità, per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la rimozione di eventuali rifiuti giacenti, anche speciali

€ 10.400,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Decurtazione per lo stato di possesso

€ nulla

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (superfetazione e abitabilità)

€ 10.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore di stima

€ 49.300,00

Pavia 01/04/2025

il perito incaricato
 Dott. Arch. Gianni Castellani