



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

405/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO LE MARGHERITE 3/5

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

Dott. Pasquale D'Amico



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rizzetto

CF:RZZRNN60H46L085I
con studio in SEREGNO (MB) Via Cristoforo Colombo, 24
telefono: 0362224148
email: studiorizzetto@gmail.com
PEC: rosanna.rizzetto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 405/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a VAREDO Via Adamello 3, quartiere Valera, della superficie commerciale di **214,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con finiture signorili disposto su due piani, secondo e terzo-sottotetto, collegati da scala interna, due balconi, sono inoltre di pertinenza due cantine ed un box doppio al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo-terzo sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 304 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita 1.455,12 Euro, indirizzo catastale: Via Adamello n.5, piano: 2-3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piano secondo: scala comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare. Piano terzo-sottotetto: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare. Piano interrato: cantina 1: passaggio comune, altra unità immobiliare, locale contatori comune; cantina 2: passaggio comune, locale contatori comune, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato, meglio descritto all'art.3 del Regolamento di Condominio (allegato sotto la lettera B all'Atto del Notaio Guido Roveda del 22.07.1983 rep.n.45304) e come per Legge le parti comuni previste dall'art.1117 del Codice Civile.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1 **box doppio**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 304 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 29 mq, rendita 83,87 Euro, indirizzo catastale: Via Adamello n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, locale contatori comune, cortile comune.

Pavimentazione in ceramica. E' presente una porta di accesso al vano scala comune, tale passaggio non risulta previsto nei progetti autorizzativi, si prevede la sua completa chiusura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

214,70 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 304.452,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 304.452,88
Data della valutazione:	11/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile, relativa al periodo ricompreso tra il 8.04.1998 e il 12.09.2024, redatta dal Notaio dott. Giovanni Roncoroni in data 12.09.2024.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 18/09/2012 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 1529/6812 di repertorio, iscritta il 27/09/2012 a Milano 2 ai nn. 95298/16178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art.77 del DPR n.602 del 1973).

Importo ipoteca: euro 1326121,16.

Importo capitale: euro 663060,58.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Varedo

ipoteca , stipulata il 17/11/2015 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 7431/6815 di repertorio, iscritta il 30/11/2015 a Milano 2 ai nn. 119366/21349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Conc. Amministrativa / Riscossione derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 1906507,16.

Importo capitale: 953253,58.

Gravante su immobili siti in Comune di Rho e Varedo



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2024 a firma di Pubblico Ufficiale UNEP Monza ai nn. 7259/4821 di repertorio, trascritta il 09/09/2024 a Milano 2 ai nn. 117692/83761, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**2.962,10**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**7.425,16**

Ulteriori avvertenze:

Dati comunicati in data 16.12.2024 dall'Amministratore del Condominio "Brianza Amministrazioni Condominiali" Viale Sant'Aquilino n.26 - Varedo (tel.0362.543241). Non ci sono spese straordinarie deliberate dall'Assemblea Condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/1998), con atto stipulato il 02/04/1998 a firma di Notaio Lulli Mario ai nn. 13391/6750 di repertorio, registrato il 17/04/1998 a Desio ai nn. 664/2, trascritto il 08/04/1998 a Milano 2 ai nn. 19399/26573

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/1983 fino al 02/04/1998), con atto stipulato il 26/09/1983 a firma di Notaio Guido Roveda ai nn. 45613 di repertorio, registrato il 04/10/1983 a Milano ai nn. 45248/2, trascritto il 17/10/1983 a Milano 2 ai nn. 57675/45396

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Varedo, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 644/29** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di n.2 fabbricati ad uso civile abitazione, box e recinzione , rilasciata il 22/03/1978.

1° variante rilasciata in data 13.03.1980 - 2° variante rilasciata in data 19.09.1985

Condono Edilizio - Concessione a sanatoria - (art.31 L.47/85 e successive modifiche e integrazioni). **N. 473** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione di sottotetto in locali abitazione, presentata il 01/04/1986, rilasciata il 09/03/1998 con il n. 3096 di



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 - TESSUTI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.18 - Parti del tessuto urbano consolidato, con destinazione prevalentemente residenziale e comprendente situazioni riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, generalmente privi di valore storico e testimoniale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano secondo: demolizione murature interne per la realizzazione di ampio soggiorno, sostituzione di scala a chiocciola con scala a rampa Piano terzo-sottotetto: formazione di nuove murature interne per una diversa distribuzione degli spazi interni L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese, diritti e sanzione: €5.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese e diritti catastali: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VAREDO VIA ADAMELLO 3, QUARTIERE VALERA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VAREDO Via Adamello 3, quartiere Valera, della superficie commerciale di **214,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con finiture signorili disposto su due piani, secondo e terzo-sottotetto, collegati da scala interna, due balconi, sono inoltre di pertinenza due cantine ed un box doppio al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo-terzo sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 304 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita 1.455,12 Euro, indirizzo catastale: Via Adamello n.5, piano: 2-3-S1, intestato a



*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piano secondo: scala comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare. Piano terzo-sottotetto: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare. Piano interrato: cantina 1: passaggio comune, altra unità immobiliare, locale contatori comune; cantina 2: passaggio comune, locale contatori comune, altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato, meglio descritto all'art.3 del Regolamento di Condominio (allegato sotto la lettera B all'Atto del Notaio Guido Roveda del 22.07.1983 rep.n.45304) e come per Legge le parti comuni previste dall'art.1117 del Codice Civile.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

tecnico incaricato: Rosanna Rizzetto

Pagina 6 di 14



ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

protezioni infissi esterni: tapparelle, elettriche

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato, piano secondo e terzo

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e marmo, bagni

scale: interna con rivestimento in legno e parapetto in vetro

scale: interna con rivestimento in serizzo e parapetto in ferro, scala comune

Degli Impianti:

termico: autonomo i diffusori sono in caloriferi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

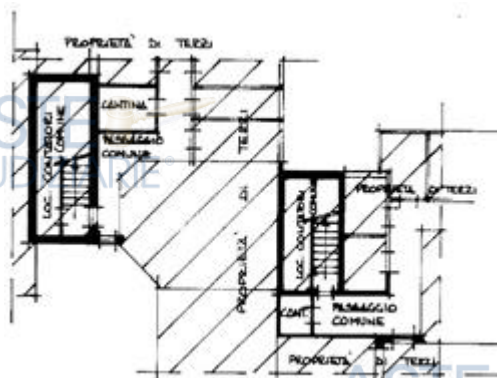
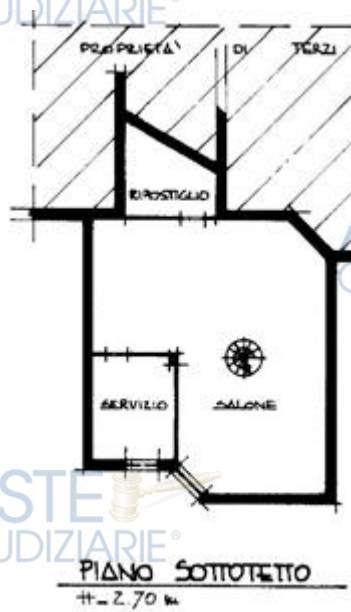
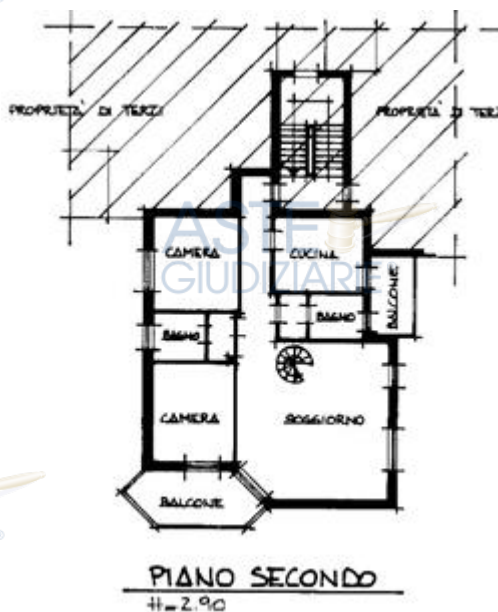
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano secondo	118,00	x	100 %	=	118,00
balconi	17,00	x	30 %	=	5,10
appartamento piano terzo-sottotetto	128,00	x	70 %	=	89,60
cantine	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	271,00				214,70

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ACCESSORI:

box doppio, composto da un vano.

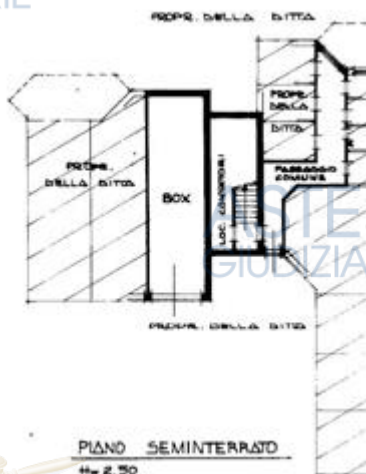
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 304 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 29 mq, rendita 83,87 Euro, indirizzo catastale: Via Adamello n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, locale contatori comune, cortile comune.

Pavimentazione in ceramica. E' presente una porta di accesso al vano scala comune, tale passaggio non risulta previsto nei progetti autorizzativi, si prevede la sua completa chiusura.

descrizione	consistenza		indice	commerciale
box doppio	30,00	x	50 %	15,00
Totale:	30,00			15,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Living Milano

Descrizione: appartamento su due piani primo e secondo

Indirizzo: Via Trento Trieste

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie: 18

Prezzo richiesto: 255.000,00 pari a 1.613,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 229.500,00 pari a 1.452,53 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/02/2023

Fonte di informazione: Atto di compravendita Notaio Luciana Eliana Marvulli

Descrizione: Appartamento su due piani collegati da scala interna

Indirizzo: Via Adamello

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 247.000,00 pari a 1.349,73 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (03/01/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Box - valore minimo euro 700 - valore massimo 1050

Borsino Immobiliare (03/01/2025)

Valore minimo: 1.148,00

Valore massimo: 1.580,00

Note: Box - valore minimo euro 610 - valore medio euro 708 - valore massimo 806



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	229.500,00	247.000,00
Consistenza	229,70	158,00	183,00
Data [mesi]	0	0,00	23,00
Prezzo unitario	-	1.613,92	1.349,73

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.349,73	1.349,73

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	229.500,00	247.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	96.775,41	63.032,24
Prezzo corretto	326.275,41	310.032,24

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

318.153,83

Divergenza:

4,98%

<

%





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	214,70	x	1.385,08	=	297.376,68
Valore superficie accessori:	15,00	x	1.385,08	=	20.776,20
					318.152,88



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 318.152,88
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 318.152,88

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standard (IVS), il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo: 10.12.2024

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Varedo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	214,70	15,00	318.152,88	318.152,88
				318.152,88 €	318.152,88 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
opere per sistemazioni interne (porte, sanitari, pavimentazione ecc.) e chiusura porta verso scala comune nel locale box	-6.200,00
	6.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è facilmente divisibile.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 304.452,88

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 304.452,88

data 11/01/2025



il tecnico incaricato
Rosanna Rizzetto

